

Szegedi Tudományegyetem
Természettudományi és Informatikai Kar
Földtudományok Doktori Iskola
Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék

**A LAKÓPARKOK FÖLDRAJZI VIZSGÁLATA ÉS
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KIHÍVÁSAIK MAGYARORSZÁGON**

Doktori (Ph.D.) értekezés

Hegedűs Gábor

Témavezető

Dr. Csatári Bálint
címzetes egyetemi docens

Szeged

2011

ÁBRAJEGYZÉK.....	2
TÁBLÁZATJEGYZÉK.....	4
BEVEZETÉS.....	5
1. IRODALMI ELŐZMÉNYEK.....	10
1.1. A LAKÓPARK FOGALMÁNAK ÉRTELMEZÉSEI	10
1.2. A LAKÓPARKOK TÖRTÉNETE ÉS ELTERJEDÉSE.....	15
1.2.1. A lakóparkok nemzetközi története és elterjedése.....	15
1.2.2. A lakóparkok magyarországi története és elterjedése.....	22
1.3. A LAKÓPARKOK LÉTREJÖTTÉRE HATÓ GLOBÁLIS ÉS MAGYARORSZÁGI TÉNYEZŐK.....	24
1.3.1. A lakóparkok nemzetközi elterjedését befolyásoló politikai, társadalmi és gazdasági tényezők.....	25
1.3.2. A lakóparkok magyarországi elterjedését befolyásoló politikai, társadalmi és gazdasági tényezők	27
1.4. A LAKÓPARKOKKAL KAPCSOLATOS KUTATÁSOK FŐBB JELLEMZŐI	30
1.5. A LAKÓPARKOK TÍPUSAI, MORFOLÓGIÁJA ÉS KÜLÖNBÖZŐ HATÁSAIK	35
1.5.1. A lakóparkok típusai és morfológiájuk.....	35
1.5.2. A lakóparkok különböző hatásainak értelmezése.....	38
2. A KUTATÁS MÓDSZERTANI HÁTTERE.....	42
3. A LAKÓPARKOK ELTERJEDÉSE ÉS TIPIZÁLÁSA (KUTATÁSI EREDMÉNYEK).....	48
3.1. A LAKÓPARKOK FÖLDRAJZI ELTERJEDÉSE HAZÁNKBAN	48
3.1.1. A lakóparkok kialakulására ható tényezők.....	48
3.1.2. A lakóparkok magyarországi elterjedésének vizsgálata.....	50
3.1.3. A budapesti várostérség lakóparkjainak néhány jellemzője.....	52
3.1.4. A megyei jogú városok lakóparkjainak néhány jellemzője.....	56
3.2. A LAKÓPARKOK MAGYARORSZÁGI TÍPUSAI	60
4. A LAKÓPARKOK TÁRSADALOMFÖLDRAJZI VIZSGÁLATÁNAK EREDMÉNYEI (TELEPÜLÉSI ESETTANULMÁNYOK ALAPJÁN).....	67
4.1. A KUTATÁS CÉLTERÜLETEI (AZ ESETTANULMÁNYOK TELEPÜLÉSEINEK RÖVID BEMUTATÁSA)	67
4.2. AZ ESETTANULMÁNYOK LAKÓPARKJAINAK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI.....	71
4.2.1. A piliscsabai Magdolna-Völgy bemutatása.....	71
4.2.2. A szegedi Tisza Palota bemutatása.....	73
4.2.3. A kecskeméti Arborétum lakópark bemutatása.....	75
4.3. AZ ESETTANULMÁNYOK FŐBB EREDMÉNYEI.....	78
4.3.1. A főbb települési szereplők rövid bemutatása.....	78
4.3.2. A fő települési konfliktusmezők azonosítása.....	80
4.3.3. A lakóparkok létesítési és működési folyamatának települési modellezése.....	94
4.3.4. A lakóparkok létesítési és működési folyamatának települési értékelése.....	98
ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLATOK.....	100
SUMMARY AND SUGGESTIONS.....	106
FELHASZNÁLT IRODALOM.....	112
FELHASZNÁLT FORRÁSOK.....	121
KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS.....	123
1. MELLÉKLET. KÉRDŐÍV (KECSKEMÉTI ESETTANULMÁNY).....	124
2. MELLÉKLET. A KECSKEMÉTI ESETTANULMÁNYBAN VÉGZETT KÉRDŐÍVEZÉS EREDMÉNYEI.....	126
3. MELLÉKLET. INTERJÚVÁZLATOK.....	134
4. MELLÉKLET. FÉNYKÉPGYŰJTEMÉNY.....	143

Ábrajegyzék

1. ábra. Egy tipikus amerikai nyugdíjas lakópark	12
2. ábra. A magánönkormányzati lakóközösségek számának növekedése az Egyesült Államokban (1970-2010).....	18
3. ábra. Lakóparkok a latin-amerikai városszerkezetben, Buenos Aires példáján.....	19
4. ábra. A lakóparkok a dél-afrikai „új apartheid város” modelljében.....	20
5. ábra. Lakóparkok Pekingben.....	21
6. ábra. A lakásállomány változása Magyarország településein (1997-2008).....	30
7. ábra. A lakóparkok egy lehetséges tipizálási módja.....	36
8. ábra. A KSH szerinti lakóparkok elterjedése Magyarország településein, 2007 (a lakóparki lakások száma)	51
9. ábra. A KSH szerinti lakóparkok (2006-2007) lakásállományon (2007) belüli aránya Magyarország településein)	51
10. ábra. A lakóparkok területi eloszlása Budapesten.....	54
11. ábra. A lakóparkok területi eloszlása a budapesti agglomeráció fővároson kívüli településein	55
12. ábra. A lakóparki lakások száma Magyarország megyei jogú városaiban és azok szuburbán övezetében.....	57
13. ábra. A piliscsabai Magdolna-Völgy lakópark és tágabb környezete.....	71
14. ábra. A piliscsabai Magdolna-Völgy lakópark.....	73
15. ábra. Lakóparknak nevezett létesítmények és „valódi” lakópark Szegeden.....	74
16. ábra. A Tisza Palota és környéke	75
17. ábra. Lakóparknak nevezett létesítmények és „valódi” lakóparkok Kecskeméten.....	76
18. ábra. Az Arborétum lakópark környéke.....	77
19. ábra. Az Arborétum lakópark.....	77
20. ábra. A kecskeméti esettanulmány lakóparkjai környékén élőknek a lakóparkok létesítésének okairól alkotott véleménye	86
21. ábra. A kecskeméti esettanulmány lakóparkjai környékén élőknek a zárt ingatlanfejlesztésekben való látogatásai	91
22. ábra. A lakóparkokkal kapcsolatos szereplők és konfliktusmezők modellje.....	92
1. kép. Egy lakópark bejárata az USA-ban.....	143
2. kép. A Villa Montmorency (Párizs) bejárata	143
3. kép. A lakóparkok és falaik az USA szuburbán öveiben sok helyen már általánosan elterjedtek.....	144
4. kép. Egy nyomornegyed és lakópark határa São Paulóban	144
5. kép. Egy dél-afrikai köztársasági „security village” ellenőrzési pontja	145
6. kép. Új lakópark neoklasszikus bejárata a Kínai Népköztársaságban, Peking külső övezetében.....	145
7. kép. Francia lakópark bejárata (Toulouse).....	146
8. kép. A kispesti Wekerle-telep a hazai „első generációs” telep lakóforma példája	146
9. kép. A Sasad Liget lakópark épülő ütemei 2009-ben (szabadon álló apartmanházak, 3.2. altípus, Budapest, XI. kerület)	147
10. kép. A Palazzo Dorottya (belvárosi átalakított, 4. típus, Budapest, V. ker.) lakópark létesítése a régi ingatlan homlokzatának meghagyásával.....	147
11. kép. A Palazzo Dorottya felújított földszinti helyisége	148
12. kép. A piliscsabai Magdolna-Völgy területe a beépítés előtt (1980-as évek vége).....	148
13. kép. A piliscsabai klotildligeti villanegyed fasora	149
14. kép. Piliscsaba néhány – a kutatás szempontjából jelentősebb – településrésze.....	149
15. kép. A Magdolna-Völgy lakóparktól keletre fekvő „OTP-telep”, Piliscsaba	150

16. kép. Piliscsaba, a Magdolna-Völgy lakópark délkeleti, útburkolat nélküli szomszédsága (Dűlő út).....	150
17. kép. Pilisjászfalu Tulics-tanya nevű, szegények által lakott külterületi része	151
18. kép. A piliscsabai Magdolna-Völgy (családi házas, 1. típus) lakópark őrzött és sorompóval ellátott bejárata	151
19. kép. A piliscsabai Magdolna-Völgy lakópark kerítéssel körbezárt területe	152
20. kép. A kettős elkerítettség jelensége a piliscsabai Magdolna-Völgy lakóparkban	152
21. kép. Egy használaton kívüli temető helyén létesült nem zárt lakópark (Szeged, Franciahegy lakópark).....	153
22. kép. A lakók által a környezetüktől utólag részlegesen elzárt, nem igazi lakópark..... (Szeged, Marostői lakópark).....	153
23. kép. A szegedi Tisza Palota területe a beépítés előtt (1983).....	154
24. kép. A szegedi Tisza Palota (apartmanházas, 3.2. altípus) lakópark..... és környéke légi felvételen.....	154
25. kép. Szeged, petőfitelepi utcakép (a Tisza Palota közelében)	155
26. kép. A szegedi egykori fatelep területe a Tisza Palota tereprendezésekor	155
27. kép. A Tisza Palota zárt, parkosított belső udvara végleges befejezése előtt (Szeged)....	156
28. kép. A Tisza Palota hajóorrot szimbolizáló délnyugati épületrésze (Szeged)	156
29. kép. A Tisza Palota feltöltött területe (a belső udvar alatti mélygarázzsal, Szeged).....	157
30. kép. A Tisza Palota délnyugati bejárata, a vízi életre utaló horgony szimbólummal (Szeged)	157
31. kép. A Tisza Palota alatti mélygarázs sorompóval és ráccsal védett bejárata (Szeged)...	158
32. kép. A Tisza Palota óriásposzter-hirdetése (az épülő beruházás előtt) (Szeged).....	158
33. kép. A kecskeméti „Zöld Folyosóba” ékelődő, nem zárt Domb „lakópark” (balra) és Arborétum lakópark (jobbra)	159
34. kép. A Domb lakópark őrbódéiban időszakosan fegyveres őrök felügyelnek (Kecskemét)	159
35. kép. A Domb „lakóparkban” található Kecskemét egyik legdrágább ingatlanjai.....	160
36. kép. A körkörösén zárt, tömbrehabilitációval létesült kecskeméti Forrás lakópark (tömbtársasházi, 2.1. altípus)	160
37. kép. A zárt belső udvarral rendelkező Margaréta lakópark (telekhatáron álló, 2.3. altípus, Kecskemét)	161
38. kép. A Centrál lakópark elkészült, elkerített tömbegységei (telekhatáron álló, 2.3. altípus, Kecskemét)	161
39. kép. A sor- és ikerházas beépítésű Holland- és Bogovicsfalu Kecskeméten.....	162
40. kép. A széchenyivárosi lakótelep északnyugati része, Kecskemét	162
41. kép. A kecskeméti Arborétum lakóparktól 70 m-re lévő máriahegyi tanya	163
42. kép. A kecskeméti Arborétum lakópark területe a beépítés előtt (1989).....	163
43. kép. Arborétum lakópark (társasházi, 2.2. altípus) bejárata, jobbra a sorompónál a gondnoki fülke (korábban portaszolgálati helyiség), Kecskemét	164
44. kép. Az Arborétum lakópark közösségi létesítményei (játsszótér, ivókút, padok), Kecskemét.....	164
45. kép. Az Arborétum lakópark sorházai (a lakók által létrehozott, szűk körben használt magánhomokozóval), Kecskemét	165
46. kép. Az Arborétum lakópark sorházaihoz tartozó, nagyobb zárt kert (a sövény mögötti kerítés a Domb „lakóparktól” választja el), Kecskemét.....	165
47. kép. Az Arborétum lakópark egyik sorházas részének utcáját védő „magánsorompó”, Kecskemét.....	166
48. kép. A kecskeméti Arborétum lakópark 3. ütemének reklámja a lakópark mellett	166

Táblázatjegyzék

1. táblázat. Néhány fontosabb lakópark-elnevezés.....	10
2. táblázat. Az 1850 és 1945 közötti időszak legjelentősebb lakásépíttetői KÖRNER ZSUZSA szerint.....	23
3. táblázat. A lakásépítés dinamikája Magyarországon (1980-2010).....	29
4. táblázat. Az interjúk főbb adatai.....	46
5. táblázat. A lakóparkok létesítésnek helyszínét meghatározó tényezők.....	49
6. táblázat. A budapesti agglomeráció lakóparkjainak elterjedése és típusai.....	53
7. táblázat. A lakóparknak nevezett létesítmények és lakásaik típus szerinti megoszlása a megyei jogú városokban.....	56
8. táblázat. A lakóparkok jellemzői a megyei jogú városokban és azok szuburbán zónájában.....	58
9. táblázat. A magyarországi lakóparkok tipizálása.....	61
10. táblázat. A lakóparkok létesítésében szerepet játszó települési szereplők jellemzőinek értékelése.....	95
11. táblázat. A környéki lakóparkok ismerete (3. kérdés).....	126
12. táblázat. A lakópark létesítésének okai (10. kérdés).....	126
13. táblázat. A lakóparkok építéséről való vélemény (9. kérdés).....	127
14. táblázat. A lakóparkok építése mellett szóló érvek (9. kérdés).....	127
15. táblázat. A lakóparkok építésének ellenérvei (9. kérdés).....	128
16. táblázat. A környékükön élők által ismert, lakóparkokkal kapcsolatos konfliktusok (20. kérdés).....	128
17. táblázat. A környéken élők lakóparkbeli látogatásai (14. kérdés).....	129
18. táblázat. A környéken élők lakóparkbeli társadalmi kapcsolatai (18. kérdés).....	129
19. táblázat. A lakópark definiálása (2. kérdés).....	130
20. táblázat. A lakóparkok építészeti-műszaki szempontú jellemzése (16. kérdés).....	131
21. táblázat. A lakóparkokban élők anyagi helyzet alapján való jellemzése (17. kérdés).....	131
22. táblázat. A lakóparkokban élők életkor alapján való jellemzése (17. kérdés).....	132
23. táblázat. A lakóparkokban élők családi állapot alapján való jellemzése (17. kérdés).....	132
24. táblázat. A lakóparkokban élők foglalkozás, illetve beosztás alapján való jellemzése (17. kérdés).....	133

Bevezetés

A lakóparkok napjainkra széles körben ismertté váltak és elterjedtek az egész világon, kutatásuk rendkívül aktuális. Nemcsak a tudományos vitákban, de a közgondolkodásban is megjelennek, sőt a kultúra legkülönbözőbb területein – például regényekben, televíziós sorozatokban – szintén felbukkannak, mint sajátos települési-társadalmi egységek (DEGOUTIN, S. – WAGON, G. 2007). Külföldön és hazánkban egyaránt élénk társadalmi, valamint szakmai diskurzusok folynak ezekről az ingatlanfejlesztésekről, mint a „*lakótelepek modern utódjairól*” vagy mint az előkelők „*luxusgettóiról*”. A lakóparkot – leggyakoribb angol nevén *gated community*-t – sokan elsősorban sikeres, globális léptékben terjedő ingatlanpiaci innovációnak tekintik. A „zárt lakóközösségek”¹ már az interneten is megjelentek. Jól mutatja ezt, hogy a Google-lel 2011. márc. 15-én az angol „*gated community*” kifejezésre rákeresve 11,6 millió, a magyar „lakópark”-ra 514 ezer említés található a világhálón.

A lakóparkokat sokféle módon definiálják, így jellemzően diszkurzív fogalomként értelmezhető. A legáltalánosabb, nemzetközileg elfogadott definíció alapján csoportos, magántulajdonban lévő, a környezetüktől fizikailag elkülönülő ingatlanfejlesztéseknek tekinthetők, a csak bennük élők által igénybe vehető infrastruktúrával és szolgáltatásokkal együtt. A kutatók hazánkban a külföldi definíciókhoz hasonlóan a lakóparkokat alapvetően ingatlanfejlesztők által létrehozott, magántulajdonban lévő, többnyire elkerített és védett, csoportos lakóegyüttesként értelmezik (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010, CSÉFALVAY, Z. 2010b).

E lakóforma kutatásának szükségességét támasztja alá, hogy a hivatalos statisztikai adatbázisok nélkülözik az egyértelmű, egységes lakópark-fogalmat Magyarországon (részben külföldön is). Az egységes hazai és külföldi definíció hiánya jelentősen megnehezíti az összehasonlító lakóparkkutatások kivitelezhetőségét. Részben ezzel magyarázható, hogy a statisztikai nyilvántartások többsége késve és hiányos módon kezdte el a speciális, új telepési lakóformák regisztrálását. Hazánkban e zárt lakóközösségek már az 1980-es évek végén megjelentek. Ennek ellenére a KSH csak az ezredforduló tájékától végez ezekkel kapcsolatos adatgyűjtést és -szolgáltatást. Ugyanakkor az említett szervezet lakópark fogalma éppen a zártságuk miatt nem teljesen egyértelmű, ráadásul a települési, KSH-tól független adatközlők – például az építéshatóság – munkájától is függ, hogy mit tekintenek annak. Ez a kutatásom szempontjából az adataik felhasználhatóságát megkérdőjelezi. Ezért is szükséges a statisztika számára egy funkcionálisan és morfológiailag koherens, pontos lakópark fogalom kidolgozása. Ennek azok beépítettségét, zártságát és az általuk nyújtott szolgáltatásokat is érintenie kell.

A lakóparkok ma már a Föld államainak túlnyomó többségében, így régiókban is megtalálhatók, a telepési lakóforma korábbi generációjához, a lakótelepekhez hasonlóan. Utóbbiak szintén világszerte elterjedtnek számítanak, és ugyancsak sokféle típusuk ismert. Morfológiai tekintetben ezek kétségtelenül hasonlítanak a későbbi – különösen a többszintes, intenzíven beépített – lakóparkokra. A funkcióikban – például fizikai és társadalmi

¹ A továbbiakban ezt a lakópark szinonimájaként használom a dolgozatban.

elzárkózás, magánszolgáltatások biztosítása – és a létesítés körülményeiben viszont különböznek. E párhuzamok és eltérések vizsgálata csak kevés munkában jelenik meg (CSIZMADY A. 2008). A lakóparkok létrejöttéhez Kelet-Közép- és Kelet-Európa országaiban az államszocialista rendszerek bukása után sajátos tényezők járultak hozzá (STOYANOV, P. – FRANTZ, K. 2006). A társadalmi-gazdasági átalakulás során ezekben a régiókban a jövedelmi-vagyoni különbségek rendkívüli mértékben megnöttek, ami a városi lakosság erősödő térbeli szegregációjában is megnyilvánult (KOVÁCS, Z. 1999). A lakóparkok globális elterjedése és sajátos magyarországi megjelenésük révén az említett térbeli társadalmi polarizáció keretében a jómódúak – általában a felső középosztály tagjai – sokszor lakóparkokba költöznek. Tehát a globális lakóforma lokális „átvételi folyamata” az ERIC SWNYGEDOUW által leírt globalizáció modelljének keretében is értelmezhető (SWNYGEDOUW, E. 2004).

A tárgyalt ingatlanfejlesztések létesítésének magyarázatára sokféle – egymástól olykor gyökeresen különböző, sőt, időnként ellentmondó – társadalomtudományi elmélet és kutatás született. A lakóparkok vizsgálatakor nem lehet eltekinteni az azokat létrehozó társadalmi-gazdasági folyamatok és struktúrák elemzésétől. Különösen azért, mivel különböző értékítéleteket – mint a közösségi és a magántulajdon viszonya, az elzárkózás etikai kérdései – magában foglaló jelenségről van szó. Ez az új lakóforma tehát sajátos települési problémákat vet fel, amelyek településfejlesztési és -politikai válaszokat is igényelnek.

A lakóparkok kialakulásáról és elterjedéséről, a „privát városokról”, azok történetéről és kormányzásáról ma már tekintélyes, egyre növekvő terjedelmű, túlnyomórészt angol nyelvű szakirodalom áll rendelkezésre (ATKINSON, R. – BLANDY, S. 2006, GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. 2006b, BAGAEEN, S. – UDUKU, O. 2010). A jelenséget sokféle szempontból kutatják, például a szociológiai (VESSELINOV, E. 2008), jogi aspektusoktól (BARTON, S. E. – SILVERMAN, C. J. 1994), a közgazdasági (FOLDVARY, E. F. 2006), közigazgatási (MCCABE, C. B. 2006), politológiai (READ, B. L. 2008), építészeti (WANG, J. 2008) megközelítésekig. A társadalomföldrajzon belüli lakóparki vizsgálatok leginkább a településföldrajz és a szociálgeográfia tárgyköréhez sorolhatók, bár más diszciplínák, így például a közlekedési és választási földrajz körében is születtek már publikációk. Társadalomföldrajzi szempontból többek között a lakóparkok térbeli elhelyezkedése, elterjedése, a létesítmény lakóinak térhasználati konfliktusai, térpályáinak jellemzői jelenthetnek kutatási témát (ATKINSON, R. – FLINT, J. 2004). A lakóparkokkal kapcsolatos kutatások jelentőségének növekedésére utal, hogy egy kutatói hálózatot – Research Network Private Urban Governance & Gated Communities – is létrehoztak a vizsgálatukra [1]².

Kelet-Közép-Európában és hazánkban is kevés még az empirián alapuló lakóparkkutatások száma, a megközelítési módok és a vizsgálat terei viszont sokoldalúak (SMIGIEL, C. 2009b). A téma magyarországi kutatása – először szakdolgozatok formájában – 2002-ben indult meg, Budapest és Kecskemét lakóparkjai esetében (BÉRES J. 2002, PUSKÁS H. 2002). Az ezután született, tudományosan elmélyültebb kutatások nagy

² A továbbiakban a szögletes zárójelben tüntetem fel a dolgozatban felhasznált elektronikus és egyéb forrásokat, amelyek az irodalomjegyzék után szerepelnek. A disszertációban a táblázatoknál **m** betűvel jelölöm azok mellékletbeli előfordulását. A dolgozat összes fényképe a 4. mellékletben szerepel, ezekre a törzsszövegben kép megnevezéssel hivatkozok.

része Budapestre fókuszál. Így VÁMOS DOMINIKA az ottani lakóparkok építészeti jellemzőit vizsgálja, míg BODNÁR JUDIT és MOLNÁR VIRÁG a fővárosi és a berlini lakóparkokat hasonlítja össze DAVID HARVEY „*viszonylagos összeköttetés*” – „*relational connectivity*” – elméleti megközelítési módja alapján (VÁMOS D. 2003, BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). CSÉFALVAY ZOLTÁN szintén alapvetően a fővárosi lakóparkokat elemzi, a „*közösségi választások*” – „*public choice*” – politológiai-közgazdasági elmélet keretében (CSÉFALVAY Z. 2008, 2010b). Más publikációiban az említett ingatlanfejlesztések kialakulásának globális okait értelmezi a fenti teória alapján (CSÉFALVAY, Z. 2010a). CSIZMADY ADRIENNE e zárt lakóközösségeket a lakótelepekhez hasonlítja (CSIZMADY A. 2008). Újabb, más szerzőkkel közös művében a budapesti agglomeráció lakóparkok vizsgálatára is kitér (CSANÁDI G. et al. 2010).

Az említett ingatlanforma jellegzetes globális lakótípus, és a külföldi geográfusok élen járnak a kutatásukban. A téma azonban nem keltette fel különösebben a hazai geográfus kutatók érdeklődését. Magyarországon az ingatlanföldrajzzal foglalkozó vizsgálatok száma is kevés. Ezzel szemben a globalizáció más hazai formáira – például bevásárlóközpontok, ipari parkok – jóval nagyobb tudományos figyelem összpontosul. Az említett jelenségeket a lakóparkokhoz képest korábban és – többek között a térbeli terjedést illetően – átfogóbban kezdték vizsgálni (KISS É. 2002, NAGY, E. 2005). A doktorjelölt főként a vidéki, valamint a Budapesti agglomeráció lakóparkjait kutatja társadalomföldrajzi szempontból (HEGEDŰS, G. 2009b, 2011). Megítélésem szerint ezt az új lakóformát a lakótelepek korábbi kutatásához hasonló mélységben kellene vizsgálni (KOVÁCS Z. – DOUGLAS M. 1996). A lakóparkok elterjedését vizsgáló munkák többsége csak kisebb földrajzi léptékre – jellemzően egy kerületre, településre vagy várostérségre – összpontosít (KOVÁCS K. 2006, ZIKKERT Z. A. 2009). Kevés elemzés foglalkozik a jelenségnek az említett munkákat földrajzi léptékben vagy empirikusan meghaladó szintű vizsgálatával, illetve térbeli összehasonlításával.

A fenti kutatási hiányosságok társadalomföldrajzi szempontból több problémát is felvetnek. A fővárosi lakóparkok részben más típusúak, mint akár Budapest szuburbán zónájában, akár ezen kívüli társaik. Emellett egy budapesti szuburbán övbeli lakópark egy fővárosihoz képest sokkal nagyobb hatást gyakorolhat az érintett településre. Így például magasabb lehet a lakóparki ingatlanok részaránya, emiatt súlyos, olykor az érintett lakópark elszakadási kísérletéhez vezető konfliktusok alakulhatnak ki (HEGEDŰS G. 2011). Az agglomeráción kívüli térségekben is jelentős hatást fejthetnek ki azonban a zárt lakóközösségek, amelyeket – vonatkozó érdemi kutatások hiányában – még alig ismerünk. Tudományos szempontból fontos lehet e globális jelenség magyarországi elterjedésének a különböző települési szintjeit elemezni, mivel ezáltal a „*glokalizációt*” is vizsgálhatjuk (HEGEDŰS G. 2008b).

A lakóparkok sokféle hatást gyakorolnak mind a bennük élőkre, mind a környezetükre. Időnként jelentős települési konfliktusokat váltanak ki, és számos településfejlesztési kérdést vetnek fel. A településpolitikában világszinten felértékelődik a különböző – például a közösségi vagy magánérdekeket szolgáló – települési szereplők (aktorok) tevékenysége, és egymással való kölcsönhatásaik. Sokféle kapcsolat alakulhat ki közöttük, amelyek eredőjeként formálódik többek között a települések építészeti arculata. A települési szereplők

lakóparkok létesítésével kapcsolatos jellemzőit számos külföldi kutatás vizsgálja (DE DUREN, N. R. 2006, VAN MELIK, R. – VAN AALST, I. – VAN WEESEP, J. 2009). Ezek közül néhány a lakóparkokban és környékükön élők kapcsolatrendszerére is kitér (SALCEDO, R. – TORRES, A. 2004, MANZI T. – SMITH-BROWERS, B. 2005).

A zárt lakóközösségek lényegi sajátossága, hogy kizárják a területükről a nem ott élőket, vagyis a „közteret” többé-kevésbé „magánterré” változtatják. A korábban az önkormányzatok nyújtotta szolgáltatások jelentős részét a közös költség ellenében biztosítják az ott lakóknak, amelyeket a zárt létesítményeken kívül élők nem vehetnek igénybe. Egyes lakóparkok célul tűzik ki a közigazgatási önállósodást, amellyel „magántelepülések” jönnek létre. A fentiek miatt alapvetően újra kell gondolni a településpolitika egyes kérdéseit, így például a köz- és magánszolgáltatásokkal való ellátottság települési vonatkozásait. A vonatkozó hazai szakirodalom azonban ezen a téren is szerényebb a külföldinél (CSANÁDI G. et al. 2010). A rendelkezésre álló kutatások többnyire csak három települési csoportra: az ingatlanfejlesztőkre, a települési/kerületi önkormányzatokra és a lakókra fókuszálnak. Az előbbi két csoporttal készített interjúkon kívül a vizsgálatok az adatgyűjtésben és tartomelemzésben – például dokumentumok és internetes források elemzése – merülnek ki. Ehhez járul még hozzá a főként a lakóparkban élőkre irányuló, inkább kvantitatív jellegű kutatás, jellemzően többnyire kérdőívezés. Sajátos módon például a beruházások környékén élők csoportja sokszor kimarad a hazai kutatásokból. Így utóbbiak a lakóparkok „szomszédsági földrajzát”, tehát a lakóparkok és a környékük eltéréseit és hasonlóságait, illetve kölcsönös kapcsolatrendszerüket sem érintik.

Az említett kutatási előzményeken és a már felvázolt problémákon alapszik a dolgozat megközelítési módja, kérdései, célkitűzései és módszerei. A társadalomföldrajzi szempontú disszertáció középpontjában álló fő kérdés,

- hogy mennyiben egyeznek meg a magyarországi lakóparkok a nyugati szakirodalom által leírt ingatlanfejlesztésekkel.

A fentihez kapcsolódó részkérdések a következők:

- Hogyan és milyen módon lehet Magyarországon a lakóparkok létrejöttét az egyes szakirodalmi modellek alapján magyarázni?
- Milyen térbeli tényezők – globális, regionális, lokális okok – és hogyan motiválják létesítésüket?
- Hogyan illeszkedik e sajátos településforma morfológiailag és funkcionálisan a települési környezetébe?
- Hogyan ítélik meg e beruházásokat a lakóparkokban és környékükön élők, az ingatlanfejlesztők, az önkormányzatok, valamint a civil szféra képviselői?

E kérdések egy része elméleti, más részük empirikus jellegű.

A disszertáció kérdéseire kapcsolódnak a kutatás célkitűzései, melyek a következők:

- A hazánkban még kevésbé vizsgált „lakópark jelenségnek” a nemzetközi és hazai szakirodalom elemzésén alapuló, térbeli értelmezése.
- A zárt lakóközösségek magyarországi jellemzőinek vizsgálatát lehetővé tévő kutatási módszerek kidolgozása, a statisztikai adatgyűjtés szempontjából javasolható és

használható lakópark-definíció és tipizálás megalkotása. A magyar jellemzők vizsgálata és az egyértelműen használható nevezéktan létrehozása miatt is indokolt az említett célkitűzés.

- Az előbbiek segítségével elsődleges adatbázisok létrehozása és a jelenség elterjedésének vizsgálata, valamint esettanulmányok eredményei alapján a fontosabb típusok és a létesítésükben érintett jelentősebb települési társadalmi csoportok elemző bemutatása.
- További cél a kutatás eredményei alapján a döntéshozók számára olyan ajánlások megfogalmazása, amelyek segíthetik a lakóparkokkal kapcsolatos települési társadalmi-gazdasági problémák kezelését, illetve azok mérséklését.

A dolgozat fenti kérdéseire kapcsolódó alaphipotézise:

- A magyarországi lakóparkok – többségükben – morfológiailag, funkcionálisan és különböző hatásaikat tekintve is megegyeznek a nemzetközi szakirodalomban említett lakóparkokkal.

A fentieket összegezve megállapítható, hogy a zárt lakóközösségek sokféle módon értelmezhetők és definiálhatók. Vizsgálatuk gyors terjedésük és különböző hatásaik, az általuk felvetett problémák miatt aktuális, ennek ellenére mind nemzetközi, mind hazai viszonylatban különböző hiányosságok jellemzik. Utóbbiak különösen a térbeliség és ehhez kapcsolódóan az egyes települési csoportok vonatkozásában jelennek meg, ezért e szempontokra a dolgozatban kiemelt hangsúlyt fektettem.

1. Irodalmi előzmények

Ez a fejezet a kutatás szakirodalmi feldolgozáson és média-, valamint dokumentum-elemzésen alapuló szakaszát foglalja magában, amely az első és a második kutatási részkérdéshez kapcsolódik. A lakóparkok világszerte elterjedt, változatos típusok jellemezték ingatlanformák, amelyek létrejötte sokféle tényezővel magyarázható. Ennek megfelelően számos megközelítési mód alapján vizsgálják a zárt lakóközösségeket a kutatók.

1.1. A lakópark fogalmának értelmezései

A lakópark-jelenségnek számtalan megjelenési formája, helyi adaptációja ismert a világon. A fogalom értelmezése és definíciója ebből adódóan sokoldalú, ezért érdemes áttekinteni a külföldön és hazánkban kissé eltérő módon használt jelentését (1. táblázat).

1. táblázat. Néhány fontosabb lakópark-elnevezés

(Forrás: szakirodalom alapján saját szerkesztés)

nyelv	leggyakoribb megnevezések	magyar fordítás ³
angol	gated community	zárt közösség
	private neighbourhood	magánlakónegyed
	private gated neighbourhood	zárt magánlakónegyed
	gated residential neighbourhood	zárt lakónegyed
	private city	magánváros
	private community / privatopia	magán-lakóközösség
német	gated community	zárt közösség
	Wohnpark	lakópark
	geschlossene Wohnanlage	zárt lakóépület/lakótelep
	Wohnsiedlung	lakótelepülés
francia	ville privée	zárt magánváros
	ensembles résidentiels	lakóközösség / lakóegyüttes
	complexes résidentiels gardés	őrzött lakóegyüttesek
holland	Hekwerkwijk	kerített lakónegyed
spanyol	barrios privados	magánnegyed
	urbanización cerrada	zárt városépítés
portugál	condominio fechado	zárt lakónegyed
román	ansamblul rezidential	lakóegyüttes

A lakópark megnevezésnek az angol nyelvben sok szinonimája létezik, melyek közül a legelterjedtebb a *gated community*, amely „zárt lakóközösség”-nek fordítható (BLANDY, S. et al. 2003). Ez a kifejezés széles körben használatos az angol nyelvterületen, és néhány egyéb országban is [2]. Megemlíteném azonban, hogy ezt a megnevezést nemcsak egy – szűkebb

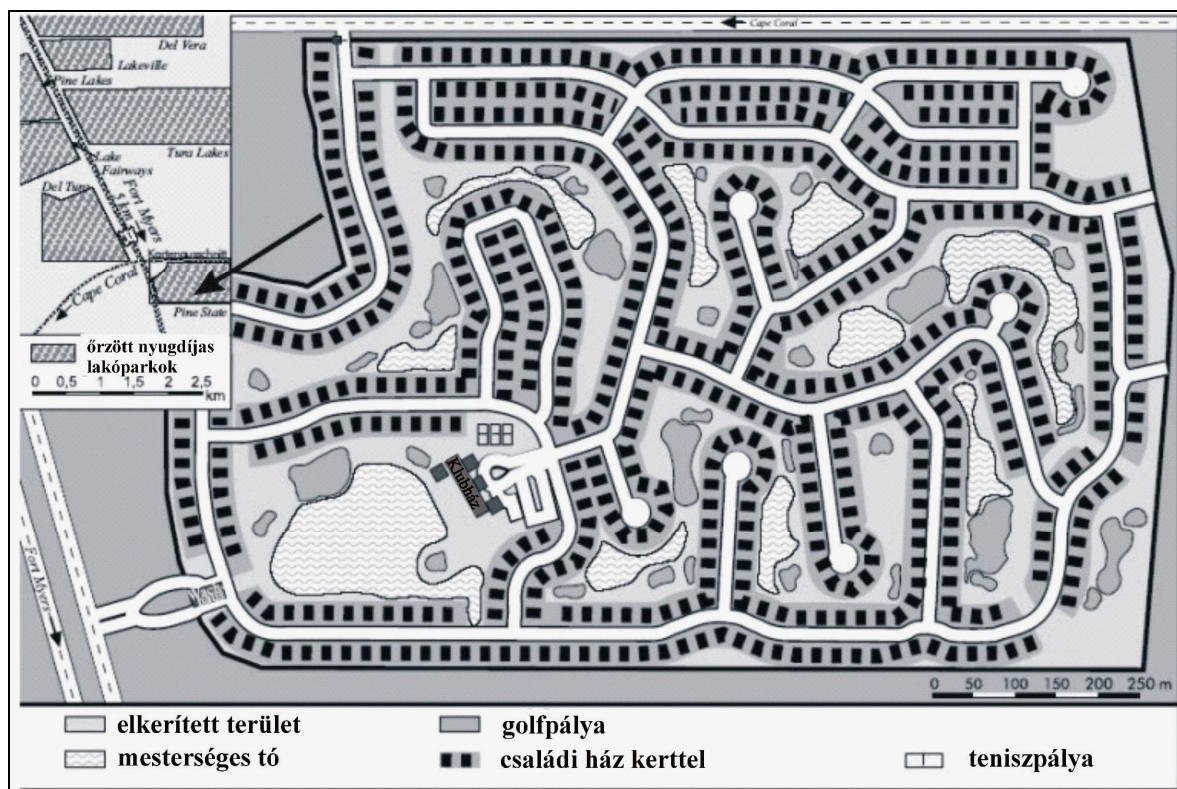
³ A dolgozatban szereplő valamennyi fordítást magam végeztem. Az angol 'gated' jelző „kapuval ellátottat” jelent.

értelemben vett – ingatlantípusra használják. Emellett a tágabb értelmű, gyűjtőfogalom jellegű „*gated and guarded housing*” („zárt és őrzött lakás”) kifejezés is előfordul a legújabb publikációkban (SMIGIEL, C. 2009a). Egyes kutatók a még általánosabb jelentésű „*Enclosed Residential Domains*” („zárt lakóterületek”) terminust használják a különböző mértékben privát és elkerített lakóterületek megnevezésére (HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009). Az angolon kívül más nyelvekben is sokféle szinonimája létezik a jelenségnek, amelyek többnyire a zárt, illetve a telepes jelleget hangsúlyozzák.

Az elnevezések sokfélesége is utal rá, hogy a lakóparkokat diszciplínától függően, és egy adott tudományágon belül számos módon definiálják. Ezek a meghatározások általában a változatos formájú – kerítések, falak, tájépítészet, természeti akadályok – fizikai elkülönülésre és a különféleképpen, így kamerák, őrk, portaszolgálat biztosította őrzésre térnek ki. Ezek mellett a közgazdasági értelemben vett önálló és önfinanszírozó működést, a magántulajdoni jelleget, illetve a saját, önálló jogi szabályozás meglétét is feltételül szabják. A nemzetközi szakirodalom egyik legkorábbi és elterjedt definíciója alapján „a lakóparkok olyan korlátozott elérhetőségű lakóterületek, amelyek általában a közterek privatizálásával jönnek létre. Biztonsági jellegű, falakkal vagy kerítésekkel elkülönülő, a nem ott élők bejutását gátló ellenőrzött bejáratokkal rendelkező ingatlanfejlesztések” (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997), (1. kép). Ez a definíció főként a zárt lakóközösségek fizikai elkülönülésére és magántulajdoni jellegére összpontosít, figyelmen kívül hagyva a jogi elkülönülés és önállóság kérdését. Egy bővebb, de a jogi elkülönülést szintén nem hangsúlyozó meghatározás szerint a lakóparkok olyan lakó célú létesítmények, amelyeket falak, kerítések vagy cserjékkel, bokrokkal borított földsáncok vesznek körbe, és amelyeknek lezárt és őrzött a bejárata. A létesítményen belül gyakran hivatásos biztonsági személyzet járőrözik. A lakóparkokra gyakran jellemző a zsákutcás utcahálózat, amely védelmi célokat szolgál, és ugyanilyen okból a bejáratok száma szintén kevés. Az említett ingatlanfejlesztésekben a lakóegységeken kívül a területükön található közösségi tereknek és szolgáltatásoknak – utak, parkok, golfpálya, uszoda – is korlátozott az elérhetősége a nem ott élők számára. Néhánytól több tízezer ingatlanig terjedhet e zárt létesítmények nagysága. Bár az utóbbi, nagyobb méretű ingatlanfejlesztések ritkábbnak számítanak, Latin-Amerikában és az Egyesült Államokban megtalálhatók, ilyen például a kaliforniai Leisure World (LOW, S. 2004), (1. ábra).

Más kutatók meghatározásai a zárt lakóközösségek jogi sajátosságaira is kitérnek. Így például ROWLAND ATKINSON és SARAH BLANDY definíciója alapján a lakópark fallal vagy kerítéssel körbevett, gyakran kamerákkal és/vagy biztonsági személyzettel őrzött, a nyilvánosság számára korlátozott hozzáférésű ingatlanfejlesztés. Lakói – jogi szerződés formájában – többnyire kötelesek egy közös, úgynevezett magatartási kódexet betartani (BLANDY, S. et al. 2003). A lakóparkok jogi önszabályozását fontos, a szervezeti működésükkel is összefüggő tényezőnek értékelhetjük. Ez azonban leginkább az Egyesült Államokban és néhány más, Európán kívüli államban jellemző, kontinensünkön kevésbé (BARTON, S. E. – SILVERMAN, C. J. 1994). A jogi önszabályozás egyúttal elkülönülést is jelent, hiszen a lakóparkon kívül sokszor más szabályok vannak érvényben. A gyakran áttekinthetetlenül bonyolult, és időnként alapvető demokratikus jogokat sértő, „*Covenants, conditions and restrictions*” („szabályok, feltételek és korlátozások”) előírásokat általában az

ingatlanfejlesztők dolgozzák ki. E szabályok például kitiltják a háztulajdonosi szövetség, tehát a lakópark területéről a házalókat, vagy a beköltözést alsó korhatárhoz kötik bizonyos nyugdíjas zárt lakóközösségekben. Ezeket az előírásokat bejegyeztetik még az eladás előtt e létesítmények minden ingatlanjára, és aláírják az azokban tulajdon- vagy bérleti jogot szerezni kívánókkal. Ez a szabályozás a későbbiekben általában megváltoztathatatlan (BLAKELY, L.– SYNDER, M. G. 1997).



1. ábra. Egy tipikus amerikai nyugdíjas lakópark

(Forrás: GLASZE, G. 2001 alapján saját szerkesztés)

A legtöbb egyesült államokbeli lakópark az úgynevezett magánönkormányzati formájú ingatlanfejlesztés körébe sorolható. Ennek különböző típusai léteznek, amelyek működése azonban lényegében megegyezik (MCKENZIE, E. 2006, CSÉFALVAY Z. 2008). Ezek közül az úgynevezett „homeowner association” („háztulajdonosi egyesület”) irányította „planned development” („családi házakból álló tervezett ingatlanfejlesztés”) adja a magánönkormányzati ingatlanfejlesztések döntő részét.

A családi házas ingatlanfejlesztésekben a lakóépületeken kívüli létesítmények/szolgáltatások nem az egyes lakók tulajdonában állnak, ezért ezeket egy szervezetnek kell irányítania, és a fenntartásukról gondoskodnia. Erre a célra hozzák létre a háztulajdonosi egyesületet, amely az egyéni tulajdonú lakóingatlanokon kívüli összes létesítmény/szolgáltatás tulajdonjogával rendelkezik. A háztulajdonosi egyesület tagja minden lakóparki ingatlantulajdonos, akik egyúttal szavazati joggal is rendelkeznek. Az ingatlanfejlesztők ezekben az egyesületi jogi szervezeti-irányítási keretekben biztosítják a közös részek fenntartását. Az említett jogi önszabályozás – a magántulajdonból adódó kötelezettségek és az

államiságból eredő jogok időnkénti ellentmondásai miatt – komoly kritikákat is kivált többek között a kutatók körében.

Az Egyesült Államokban gyorsan terjedő, jelentős befolyással bíró lakóparki háztulajdonosi egyesületek teljesen magántulajdonban vannak, és szigorúan üzleti alapon működnek. Ugyanakkor ezek bizonyos korábbi önkormányzati funkciókat is átvettek, ezért a hagyományos önkormányzati rendszer – neoliberális modellt követő – „privatizálásáról” beszélhetünk. E folyamat a helyi önkormányzatnak azonban jelentős előnyöket is jelent: így nem kell az infrastruktúra kiépítésének és a szolgáltatásokkal való ellátásnak a költségét állniuk, viszont a lakóparkokba költöző jómódú réteg adóiból részesednek. Ennek is köszönhető, hogy az Egyesült Államok sok vidékén az önkormányzatok egyenesen megkövetelik a beruházótól, hogy az ingatlanfejlesztéseivel együtt háztulajdonosi egyesületeket hozzon létre (MCKENZIE, E. 2006).

A tárgyalt ingatlanfejlesztések magyar nevérol elmondható, hogy számos külföldi példával ellentétben Magyarországon a „*Wohnpark*” (lakópark) német megnevezés tükörfordítását honosították meg (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Az említett kifejezést azonban pontatlanul ültették át magyar nyelvre, mivel eredetileg általában sok bérlakást magában foglaló, nagy beépítési sűrűségű és magas szintszámú társasházakat értettek alatta. Ezek általában a városok frekventált helyein találhatók, és nem „zártak”, illetőleg nincsenek elkerítve [3]. Hazánkban a lakópark kifejezés jelentése az említett külföldi fogalmakhoz képest jóval tágabb körű: tulajdonképpen parkosított és kertes lakórészt jelent, melynek újabb szinonimái például a lakókert, lakóliget, parkváros, parkfalu vagy a villakert. A Magyar Értelmező Kéziszótár meghatározásában nem szerepel a zártság; definíciója szerint a lakópark „gondozott természeti környezetben igényes kivitelezéssel épített, magas komfortfokozatú lakóházaknak kiváló infrastruktúrájú telepe” (PUSZTAI F. 2003). A fogalom kellemes hangzású, igényes lakókörnyezetre utaló magyar fordítása, valamint annak elterjedése valószínűleg a befektetők szerepével és marketingszempontjaival magyarázható.

A Központi Statisztikai Hivatal rendelkezik hivatalos lakópark definícióval, ugyanakkor csak 2003-tól szerepelteti ezt a kategóriát. Meghatározása szerint a lakópark „egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított többlakásos épületegyüttes, ami többnyire fizikai korlátokkal, zárt lakótérként épül” [4]. A fenti definíció pontatlanságaiból adódóan a KSH-statisztikák nem fedik le a tényleges lakóparkok körét. Ehhez az is hozzájárul, hogy az adatokat szolgáltató, használatbavételi engedélyt kiállító elsőfokú építési hatóságok a besorolást saját döntésük alapján végzik, ráadásul a lakáspiacon sem használják a KSH-definíciót [5],[6].

Egy másik, hazai településföldrajzi meghatározás alapján a lakópark egy új, egyre jobban terjedő beépítési forma, melynek jellemzője, hogy többnyire telepszerűen épül. Ez a definíció azonban elsősorban nem a beépítési módot, hanem a funkciót – biztonság, szolgáltatások – hangsúlyozza (CSAPÓ T. 2005), [7]. BODNÁR JUDIT és MOLNÁR VIRÁG a lakóparkot többféle beépítésű típusú épületek magánbefektetők által létrehozott, magántulajdonban lévő és ilyen módon fenntartott együtteseként értelmezik. A szerzők meghatározása alapján az említett létesítmény különböző szolgáltatásokat nyújt a lakóinak, és a környezetétől elkerítéssel vagy más, enyhébb módon – tájépítészeti eszközök, vízfelületek

révén – hangsúlyozottan elkülönül (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). CSÉFALVAY ZOLTÁN szerint a „zárt lakópark” olyan lakóövezet, amely területére való belépést valamilyen formában korlátozzák és ellenőrzik, valamint rendelkezik közösségi és közösen használt tulajdonnal és szolgáltatással, amelyek használati jogát lakástulajdonhoz köti. A lakástulajdonosok között létrejött közösségi öngazgatás valamilyen szervezete is jellemzi e lakóformát. Véleménye szerint Magyarországon csak azok a beruházások felelnek meg az észak-amerikai „gated community”-nek, amelyeknél a bejutást 24 órás portaszolgálat és/vagy őrző-védő szolgálat ellenőrzi, illetve korlátozza. A fent említett beléptetőrendszerrel rendelkező létesítmények mellett a többi típusba az „egyéb biztonsági elemekkel – videokamerás térfigyelés, mágneskártyás beléptetés – ellátott”, illetve a „biztonsági elemek nélküli” ingatlanfejlesztéseket sorolja (CSÉFALVAY Z. 2008). Nézőpontja szerint a lakóparkok legfőbb jellemzője a saját, különálló önkormányzást biztosító jogállásuk, és ezen belül különösen hangsúlyos, hogy e jogi formát mennyire képesek a gyakorlatban megvalósítani és hatékonyan működtetni (CSÉFALVAY, Z. 2010a).

A kutatás során a korábban ismertetett vizsgálati szempontjaimmal összefüggésben saját definíciót alkottam meg. Értelmezésem szerint a lakópark az ingatlanfejlesztők által, azonos időben és egységes építészeti arculattal létrehozott, többnyire telepszerűen épült, magántulajdonban lévő zárt lakóingatlan-együttes. Környezetétől fizikailag elzárt és/vagy őrzött, lakóinak az alapvető lakófunkción kívül egyéb szolgáltatásokat – például tenispálya, játszótér, úszómedence, zöldfelületek karbantartása, hókotrás – is nyújtó létesítmény. Legalább 20 lakóegységet (lakást vagy házat) foglal magában, amelyekben tulajdon- vagy bérleti jog szerzhető. A magántulajdonon kívüli, közös tulajdonban lévő részeinek fenntartását az ott élők együtt finanszírozzák, jellemzően a közös költség fizetésével. A környezetétől „bizonyos tekintetben” jogilag is elkülönül, saját irányító szervezettel rendelkezik.

Álláspontom szerint a lakóparkok minimális lakóegységszámának meghatározása azért fontos, mivel napjainkban a magyar ingatlanpiacon már szinte minden nagyobb társasház lakóparkként reklámoznak [8]. Önmagában a méret alapján kétségtelenül nehéz a zárt lakóközösségeket az egyéb ingatlanfejlesztésektől elkülöníteni, azonban figyelembe kell venni, hogy a méret és a funkció általában összefügg. Így Magyarországon jellemzően a 20 lakás alatti épülettömbök funkciók alapján inkább társasházaknak felelnek meg, míg az ennél nagyobb méretű létesítmények esetén a definíciómban szereplő többi feltétel gyakrabban teljesül. Ugyan hazánkban egyes társasházak is elérik az említett ingatlanszámot, azonban a fenti meghatározás többi ismérve – például szolgáltatások – alapján elkülöníthetők a lakóparkoktól. A 20 lakóegységes minimális méret más, nemzetközi kutatásokban is szerepel, a többi említett, funkcióra vonatkozó kritériumokkal együtt (SMIGIEL, C. 2009c).

A hazai zárt lakóközösségek esetében a jogi elkülönülés és a szigorú belső önszabályozás nem tekinthető kizárólagos kritériumnak. Magyarországon az ingatlanjog rendszere nem ismeri a lakópark fogalmát, csupán társasházakként definiálja azokat. Hazánkban a – például az egyesült államokbelihez hasonló szigorúságú – jogi önszabályozásra sincs példa, ezt a magyar jogrendszer nem is tenné lehetővé. Egyszerűbb, enyhébb formában azonban néhány hazai lakópark is szabályozza az ott élők magatartását [9].

Az említettek miatt definíciómban csupán a tulajdonjog/bérleti jog kritériumára térek ki. A dolgozat további részében azokat a lakóparkokat, amelyek nem felelnek meg a fenti definíciónak, más módon írom körül. Meghatározásomat alkalmasnak tartom e globális lakóforma hazai elterjedésének mérésére, valamint annak vizsgálatára, hogy a különböző települési szereplők mit értenek a lakópark fogalmán, vagy éppen mit zárnak ki abból. Fontosnak tartom, hogy meghatározásom sokkal inkább funkcionális, mint morfológiai jellegű. Így funkcióik alapján olyan építészeti arculatú ingatlanokat is lakóparknak minősítek, amelyeket sem a – főként morfológiai alapon osztályozó – építész szakma, sem pedig egyes kutatók nem tartanak annak.

1.2. A lakóparkok története és elterjedése

A lakóparkok számos történelmi előzménnyel rendelkező, az egyes országokban más- és más múltra visszatekintő ingatlanformák, amelyek Magyarországon is megjelentek az 1980-as évek végétől. Elterjedésük jellemző területi és időbeli különbségekkel ment és megy végbe, amelyet a helyi társadalmi, kulturális, gazdasági körülmények és intézményi háttér is erőteljesen befolyásol (WEBSTER, C. – GLASZE, G. – FRANTZ, K. 2002). Emiatt az általam lakóparkként definiált, illetve ahhoz közel álló lakóformák nemzetközi történetének és elterjedésének bemutatása csak korlátozottan lehetséges. Az egyértelmű, nemzetközileg is elfogadott definíciók, illetve egymással összevethető, nemzeti adatbázisok hiánya szintén megnehezíti az említettek részletesebb vizsgálatát.

1.2.1. A lakóparkok nemzetközi története és elterjedése

Az egyes társadalmi, etnikai csoportok településen belüli elkülönülése hosszú múltra visszatekintő jelenség (MARCUSE, P. 1997a). A társadalom különböző léptékű és funkciójú, látható vagy láthatatlan határok köré szervezeten éli az életét. Ezeknek jellegzetes, mikroléptékű típusaiként értelmezhető a lakóparkok magántereinek a „köz” tereitől való elkülönülései is (CSATÁRI B. 2009). Az ókorban és a középkorban a fallal körülvett enklávék nemcsak a biztonság céljait szolgálták, hanem a feudális arisztokrácia hatalmának jelképei is voltak (ELLIN, N. 1997). A településföldrajzi szakirodalom számos, az említett védelmi–biztonsági funkcióval összefüggő hajlék- és településformát ismertet. A városok és a falvak bizonyos típusainak – például egyes vidékek várszerűen erősített falvai – nélkülözhetetlen funkciója volt a haditechnika újkori fejlődéséig a védelem. Az utóbbi szerepkör helyenként a települések alapvető jellemzőit is erősen befolyásolta (MENDÖL T. 1963).

Az újkortól, az állampolgári jogegyenlőség megszületésétől kezdve a feudális osztály-szerkezethez és főként etnikumhoz kötött lakóhelyi szegregáció fokozatosan elveszítette törvényi, intézményi jogalapját, és azt a jövedelem alapú szegregáció váltotta fel. Ennek a mai lakóparkokkal is részben rokon vonásokat mutató megjelenési formái voltak például a lezárt terek és az úgynevezett magánutak, leginkább a 18-19. századi Angliában vagy a 19. század végén az Egyesült Államokban (ATKINS, P. J. 1993). Ezek az ott élőknek – anyagi hozzájárulásuk ellenében – nagyobb biztonságot vagy jobb infrastruktúrát nyújtottak.

Részben civil önszerveződés keretében valósították meg ezeket a létesítményeket, például az amerikai Saint Louisban. Emiatt egyes szerzők a zárt, privát, csoportos lakóforma megjelenését a civil önszerveződés hagyományaira is visszavezetik (BEITO, D. T. 2002).

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy a lakópark – a közvélekedéssel ellentétben – nem amerikai „találmány”. A külvilágtól elzárkózó, privát, csoportos lakóforma Európában már a 19. századtól létezik. Az említett időszakban több helyen – így Londonban, Párizsban, Berlinben – a mai lakóparkokhoz hasonló jellegű létesítményeket építettek (GLASZE, G. 2003). A zárt lakóközösségek kialakulásának gyökerei Angliában egészen a 17. századig nyúlnak vissza (BLANDY, S. 2006). A 19. században, közvetlenül a viktoriánus kor előtt és alatt nagyon sok új lakóingatlant kerítettek körbe. Ez nemcsak a közép- és a felső-, hanem az alsóosztály lakónegyedeire is jellemző volt (LE GOIX, R. – CALLEN, D. 2010). Az ott élők a közös létesítmények fenntartási költségeit kollektív alapon állták. A 19. század végén és a 20. század elején azonban lényeges változások történtek, addigra a legtöbb, úgynevezett „korai lakópark” eltűnt. A közvélemény ugyanis nyomást gyakorolt a fallal körbevett, és ezáltal a keresztülhaladást gátló lakónegyedek közösségére, valamint sikeres parlamenti lobbizásba kezdett a létesítmény közlekedést akadályozó hatásainak megszüntetéséért (ATKINS, P. J. 1993). Franciaországban a körbekerített és többnyire őrzött lakóparkokat, amelyek Párizs 16. kerületében fordulnak elő, „villáknak”, illetve „szállásoknak” nevezik. Ezek a zárt, saját igazgatással rendelkező, magánközművesített lakónegyedek a 19. század közepétől jöttek létre, és némelyikük mind a mai napig működik (GLASZE, G. 2003), (2. kép).

Az említetteken kívül a lakóparkok kialakulása szorosan kötődik a szuburbanizáció jelenségéhez is. A szuburbiák és a hozzájuk kapcsolódó tervek – a különböző kertváros-elképzelések – szintén hosszú múltra tekintenek vissza. Így például a 19. század végén FRANK LLOYD WRIGHT olyan elővárosi lakókörnyezeteket kívánt megteremteni, melyek görbe vonalú utakból és zsákutcákból álló, elkülönült ingatlanfejlesztései formailag nagyon hasonlítanak a későbbi lakóparkokra. A legkorábbi elővárosok a mai zárt lakóközösségekkel többnyire egyező értékeket – minőségi lakásokat, biztonságot, a városi szolgáltatásokhoz való közelséget és exkluzív életformát – nyújtottak az azokban élőknek. Az említett építész munkássága alapján FREDERICK LAW OLMSTEDT és más szakemberek tervezték meg az első szuburbán – még nem elkerített – „modern közösségeket”, például a kaliforniai Berkeley-ben. EBENEZER HOWARD kertvárosának – „Garden City” – terve is a lakóparkok kialakulásának előzményének tekinthető. Ezt támasztja alá, hogy elképzelése szerint a beruházást ingatlanfejlesztők hozzák létre, és saját öngazgatással rendelkeznek, amely a biztosított szolgáltatásokért díjat szed a lakóktól (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997).

Bár a lakóparkok prototípusai európai eredetűek, azonban a jelenség először az Egyesült Államokban vált általánossá. Itt az első zárt lakóközösségeket – például a New York-i Tuxedo Park vagy Saint Louis magánútjai – a 19. század végén valósították meg, ekkor még kimondottan a legtehetősebb rétegnek létesített ingatlanfejlesztések formájában. Később, az 1940-es és 1950-es években az ország vidéki térségeiben is feltűntek a lakóparkszerű, úgynevezett „county club”-ok. Az Egyesült Államokban a kifejezetten „gated community”-nak nevezhető beépítések az 1960-as, 1970-es évekig ritkának számítottak. Modern változataik csak ekkor kezdtek terjedni, először nyugdíjas lakóparkok formájában.

Ettől kezdve viszont valóságos „lakóparképítési láz” söpört végig az országban, a vidéki nyaralóhelyeket és a középosztály elővárosait is érintve. Sőt, a zárt lakóközösségek száma azóta is rohamosan növekszik. Az 1980-as években megjelentek a golfpályák körül, a szuburbán családi házak zónájában és a sűrűn beépített városi lakóövből, és ma már közigazgatásilag önállósult lakóparkok is előfordulnak. Az évtized végétől az Egyesült Államok városképének és tájképének elmaradhatatlan, tipikus jellemzőivé váltak. Leggyakrabban a szuburbán övből lévő családi házas típusuk fordul elő. (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997). A jelenség gyors terjedésének okairól megoszlanak a vélemények, így például egyes kutatók szerint a zárt lakóközösségek a korábbi szuburbán ingatlanfejlesztésekhez képest – sűrűbb beépítettségük miatt – nagyobb profitot biztosítanak a beruházóknak. A lakóparképítést az önkormányzatok is támogatják, mivel ilyen módon nem kell többé biztosítaniuk a költséges infrastruktúrát, viszont az ezekben az ingatlanfejlesztésekbe költöző jómódúak megnövelik az adóbevételeiket (MCKENZIE, E. 1994). Más kutatók viszont a biztonság iránti vágyat és az elkerített szuburbán környezet vonzerőit emelik ki (LOW, S. 2004). Vannak olyanok is, akik a lakóparkok hatékony közigazgatási működését és az általuk biztosított önkormányzás lehetőségét hangsúlyozzák inkább (FOLDVARY, E. F. 2006).

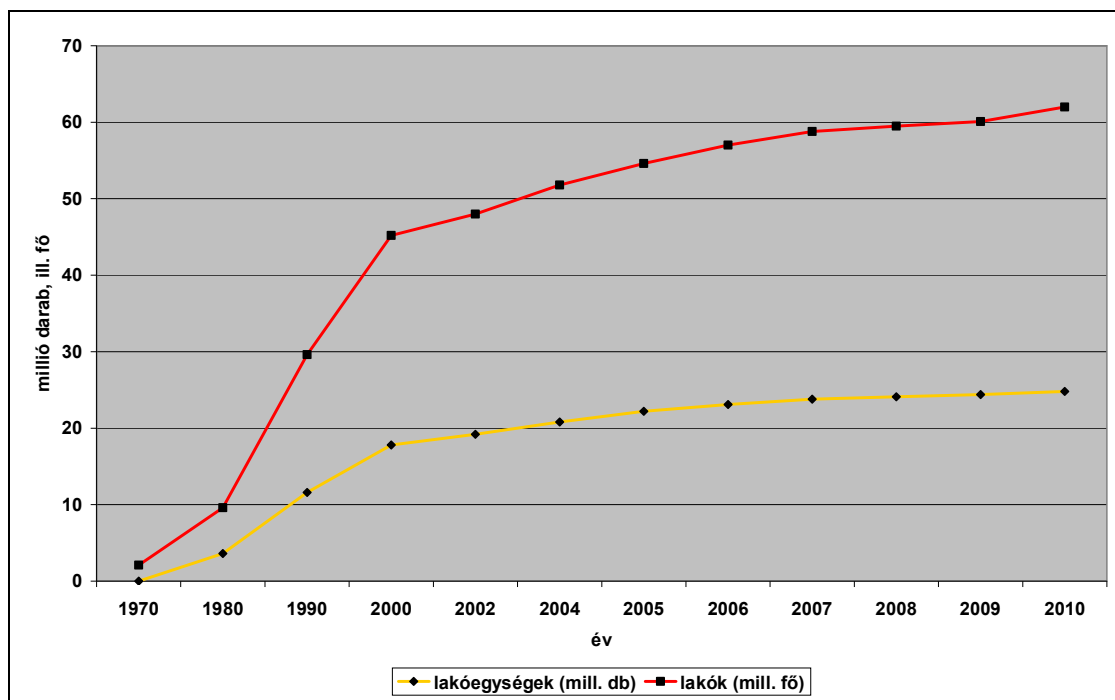
Az Egyesült Államokon belül a zárt lakóközösségek eloszlása egyenlőtlen: a legtöbb ilyen létesítmény az ország napfényövében, azon belül is főként Kaliforniában és Floridában található, ahol az új ingatlanfejlesztések döntő részét ezek teszik ki. A mai értelemben vett lakóparkok itt tűntek fel a legkorábban, már a második világháború után, majd ezt követően később terjedtek el az északkeleti, középnyugati és északnyugati tagállamokban. A zárt lakóközösségek ugyancsak gyakoriak New York, Chicago és más nagyvárosok térségében, és csak egy-két rurálisabb jellegű tagállamban – például Észak-Dakotában – számítanak viszonylag ritkábbnak. 2010-ben az ország mintegy 309 600 magánönkormányzati formájú ingatlanfejlesztésének 24,8 millió lakóegységében 62 millió fős népesség élt egy szakmai statisztikai adatbázis alapján [10]. Egyes szerzők felmérése szerint a magánönkormányzati formájú ingatlanfejlesztések 19 %-a tekinthető lakóparknak (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997). Ennek megfelelően 2010-ben körülbelül 58 800 lakópark létezett az Egyesült Államokban, mintegy 9,8 millió lakóegységgel és összesen mintegy 26,4 millió lakóval⁴. Az említett mutatók gyors növekedése eredményeképpen 2010-ben az ország körülbelül 310 millió fős népességének 8,5 %-a élt lakóparkokban, melyek az új ingatlanfejlesztések jelentős hányadát adják⁵. Ezek alapján megállapítható, hogy jelenleg abszolút és relatív értelemben is az amerikai állam a Föld leginkább „lakóparkosodott” országa (2. ábra, 1., 3. kép).

A biztonság a latin-amerikai államokban sok kutató szerint még az egyesült államokbelinél is nagyobb szerepet játszik a lakóparkok építésében. Ezek a beruházások Latin-Amerikában a 20. század közepétől léteznek, leginkább a felsőosztály hagyományos városi lakórészeiben. A földrész gyorsan növekvő, térbelileg-társadalmilag erősen fragmentálódó metropoliszaiban a lakóparkok az 1980-as évektől a városszerkezet nagy jelentőségű elemei, amelyeket a várostervezés csak kevésbé képes ellenőrzése alatt tartani. Az

⁴ Az 1970-es évek végén ugyanezek az értékek: körülbelül 1 900 lakópark, 0,3 millió lakóegység és 0,9 millió fő.

⁵ A mutató értéke 1970-ben 0,4 % volt.

1990-es évektől a nagyvárosok szuburbán tereiben szintén megjelentek, esetenként már városnegyed méretű lakóparkok formájában is (ROITMAN, S. 2005, DE DUREN, N. R. 2006), (3. ábra, 4. kép).

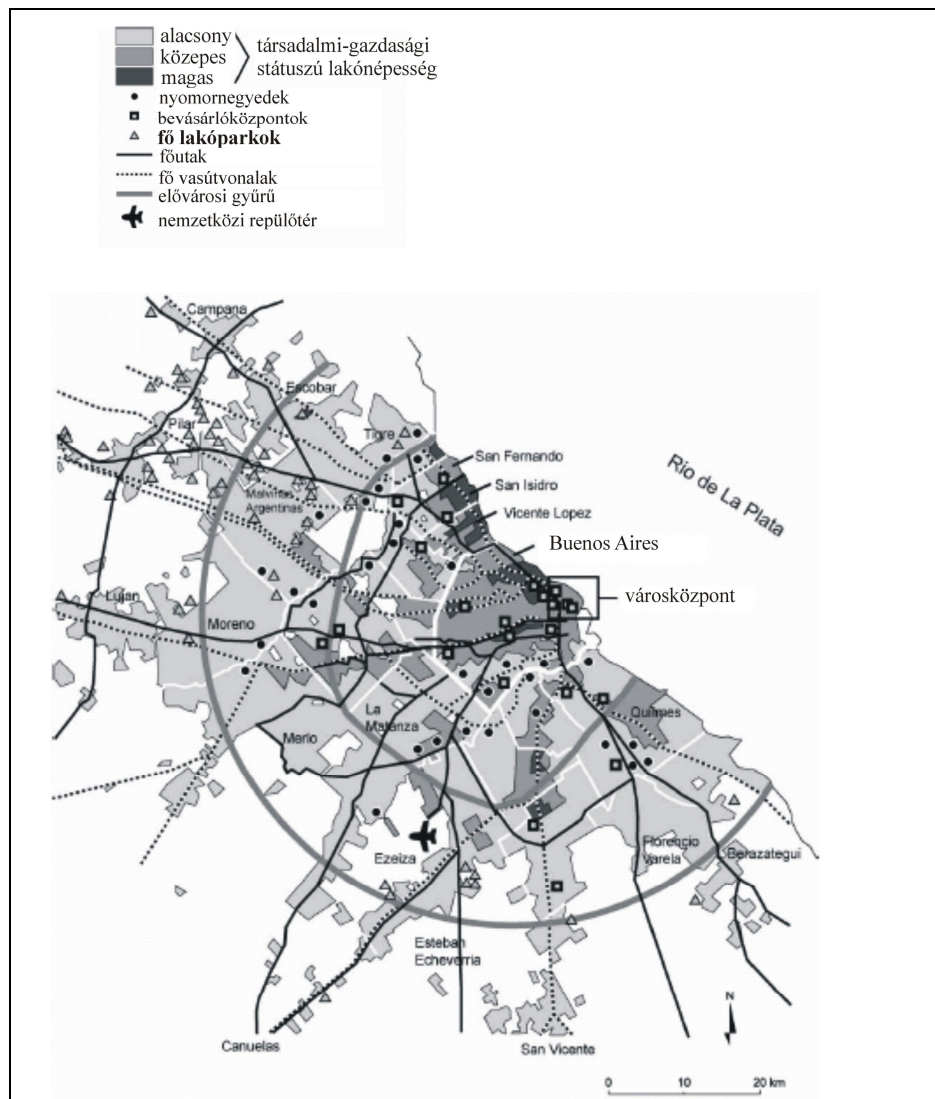


2. ábra. A magánönkormányzati lakóközösségek⁶ számának növekedése az Egyesült Államokban (1970-2010)

(Forrás: [10] alapján saját szerkesztés)

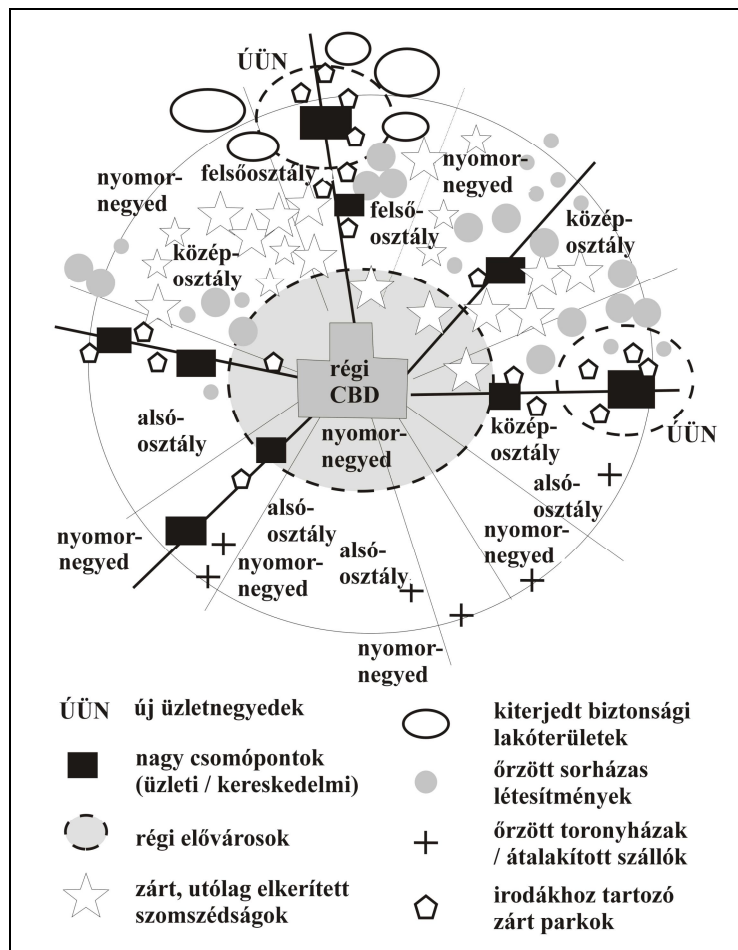
A biztonsági tényezők Fekete-Afrikában is fontos motiváló tényezőnek bizonyulnak a lakóparkba költözésben. A rossz közbiztonság miatt a kontinens számos nagyvárosában az elithez tartozók nagy része ilyen létesítményekben él. Létrejöttükben emellett szerepet játszik a felsőosztály – alapvetően nyugati normákat követő – státuszfogyasztása is. A Dél-afrikai Köztársaságban az előbbieken kívül speciális politikai okok járulnak hozzá a zárt lakóközösségek elterjedéséhez. A jómódú, többségében fehérek, de kisebb részben más rasszokhoz tartozók biztonság iránti igényének köszönhetően az apartheid rendszer vége után ugrásszerűen megnőtt a lakóparkok száma. Emiatt bizonyos szerzők megkülönböztetik az „új apartheid” dél-afrikai város modelljét, amely szerkezetének – a latin-amerikai városokéhoz hasonlóan – szerves részét képezik az említett ingatlanfejlesztések. Az országban az Egyesült Államokhoz hasonlóan gyakoriak az utólag létrehozott zárt lakóközösségek, általában a hagyományosan fehérek lakta városrészekben és elővárosokban. Ezeket a főként középosztályhoz tartozó lakók többnyire az utak elrekesztésével alakítják ki, ami szintén a biztonság kiemelt szerepére utal (LANDMAN, K. 2006, LEMANSKI, C. 2006, UDUKU, O. 2010), (4. ábra, 5. kép).

⁶ Angolul *association-governed communities*; ezek tulajdonképpen a magánönkormányzati formájú ingatlanfejlesztések.



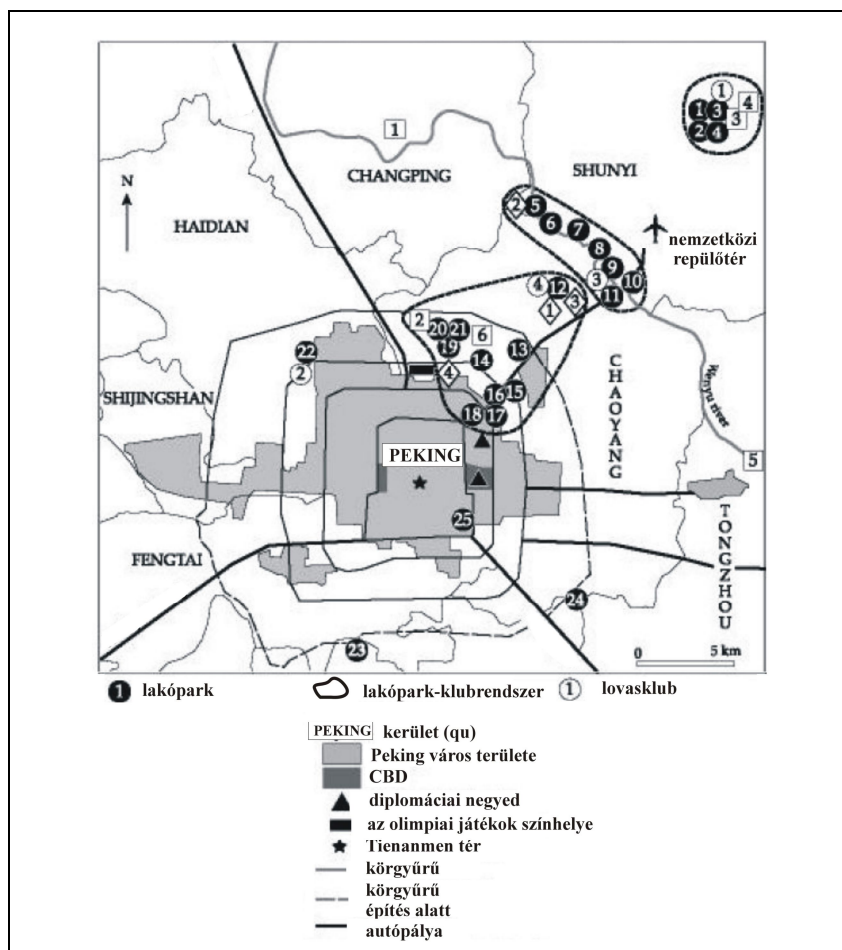
3. ábra. Lakóparkok a latin-amerikai városszerkezetben, Buenos Aires példáján
(Forrás: THUILLER, G. 2005 alapján saját szerkesztés)

Az észak-afrikai és közel-keleti zárt lakóközösségek létrejöttét nemcsak a biztonság, hanem a kulturális elkülönülés igénye is indokolja. Így Szaúd-Arábiában a külföldi – például európai vagy amerikai – magasan képzett szakemberek nyugati jellegű és miliójú „enklávékban” élnek. Ilyen módon kísérli meg a szaúdi állam a külföldi szakemberek kiváltotta kulturális befolyást korlátozni, illetve a konfliktusokat csökkenteni. Az arab világ lakóparkjainak további jellemzője, hogy egyes országokban – például Libanonban – az erős etnikai, kulturális megosztottság is szerepet játszott a létesítésükben (GLASZE, G. 2003, KUPPINGER, P. 2005).



4. ábra. A lakóparkok a dél-afrikai „új apartheid város” modelljében
(Forrás: LANDMAN, K. 2006 alapján saját szerkesztés)

A biztonság szerepe Ázsiának az említett országokon kívüli területein sem tűnik hangsúlyosnak, a Fekete-Afrikára jellemző presztízs fogyasztás viszont annál inkább. A Távol-Kelet és Dél-Ázsia sok országa ugyanis gyors gazdasági fellendülésen ment át az elmúlt évtizedekben, melynek hatására kialakult egy egyre jelentősebbé váló felső- és középosztály. E társadalmi csoportok előszeretettel élnek lakóparkokban Dél- és Délkelet-Ázsia államaiban, így például Indiában vagy Indonéziában, amiben a nyugati minták követése is jelentős szerepet játszik (LEISCH, H. 2002). Figyelemre méltó, hogy a kommunista pártállamnak minősített Kínai Népköztársaságban is a tágabb régióra jellemző okok miatt ugyancsak rohamosan terjednek e létesítmények (5. ábra). Ez is azt mutatja, hogy – a politikai berendezkedéstől függetlenül – a globalizáció összetett folyamataiba való intenzív bekapcsolódás maga után vonja ennek a lakóformának a megjelenését. Azok már gyakran külön városrészekbe koncentrálódva fordulnak elő az ország területén, „lakópark-klubokat” alkotva (GIROIR, G. 2006, SMART, A. – ZHANG, L. 2006), (6. kép).



5. ábra. Lakóparkok Pekingben

(Forrás: GIROIR, G. 2003 alapján saját szerkesztés)

A szakirodalom nagy része szerint a biztonság igénye a posztszocialista európai országokban sem játszik elsőrendű szerepet. Ez alól néhány egykori szovjet köztársaság, így például Oroszország jelent kivételt, ahol a biztonság is fontos motivációs tényező. Kelet-Közép-, és Kelet-Európában az 1990-es évek elején lezajlott rendszerváltozás után, a liberalizáció és a lassan meginduló gazdasági növekedés hatására tűntek fel a zárt lakóközösségek. Létesítésük folyamatában a globalizációs folyamatokon kívül a helyi szabályozás liberális jellegét kihasználó és a lakóparki életformát, mint divatos, nyugati életstílust hatékonyan közvetítő nemzetközi ingatlanfejlesztők döntő szerepet játszanak. A kellemes lakókörnyezet iránti vágy is fontos vonzerőnek számít (LENTZ, S. 2006, STOYANOV, P. – FRANTZ, K. 2006, SMIGIEL, C. 2009a, BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010).

A jogi szabályozási környezet és a társadalmi berendezkedés különbségeit mutatja, hogy a lakóparkok Észak-Európa és Nyugat-Európa legtöbb államából szinte teljesen hiányoznak. Közép-Európa német nyelvterületein is csak kis számban vannak jelen (GLASZE, G. 2003, GÖRGL, J. P. 2008, BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Ennek hátterében a jóléti állam jelentősebb szerepe, a centralizáltabb jellegű és az elzárkózást többnyire meggátló települési és területi tervezés, valamint a globális ingatlanfejlesztőknek kevesebb teret engedő jogszabályi háttér áll. Az említett országok közül egyedül Nagy-Britanniában találunk jelentősebb számú lakóparkot, ahol a 20. század második felében jelentek meg ismét, majd az

1990-es évektől gyors számbeli növekedésnek indultak. Ez többek között az ingatlanpiaci liberalizációval és az amerikai kulturális hatások intenzívebb megjelenésével indokolható. A legtöbb ilyen beruházás Londonban és Délkelet-Angliában jött létre, de kisebb számban az ország többi részén is előfordulnak (ATKINSON, R. et al. 2004). A zárt lakóközösségek szigetországbeli, nyugat-európai összehasonlításban kimagaslóan nagy száma, és a szuburbán beruházások magas aránya rokon vonásokat mutat az egyesült államokbeli viszonyokkal. A fenti térségeken belül Hollandiára és Belgiumra jellemzőek még a közelmúltban létrehozott lakóparkok, kisebb számban és változatos formákban (LATTRÉ, B. 2008, HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009).

Európában az első, mai értelemben vett lakóparkok Spanyolországban az 1970-es, Portugáliában az 1980-as években jöttek létre. Eredetileg hétvégi üdülőházas telepek formájában használták azokat, majd állandóan lakottá váltak. A mediterrán országok többségében is folyamatosan nő a zárt lakóközösségek száma, egyrészt a nagyobb városok agglomerációiban, másrészt pedig a tengerpartokon. Az utóbbiakat főleg második otthonként használják (WEHRHAHN, R. – RAPOSO, R. 2006), [11]. Franciaország mediterrán vidékein is megjelentek e beruházások a 20. század végén, a párizsi agglomerációhoz hasonlóan (LE GOIX, R. – CALLEN, D. 2010), (7. kép).

A lakóparkok Ausztráliában és Óceániában is megtalálhatók, itteni előfordulásuk is arra utal, hogy az angolszász országokra jellemző közös vonás az elkerített lakóközösségek viszonylag nagyszámú jelenléte. Ezek az ingatlanfejlesztések ugyanúgy főként szuburbán jellegűek, mint az egyesült államokbeli társaik, de kisebb méretűek azoknál (BURKE, M. – SEBALLY, C. 2001, DUPUIS, A. – THORNS, D. 2008). Ez ismételten a lakóparkok – sokféle formában végbemenő – kulturális adaptációját igazolja.

Az elterjedés szakirodalmi vizsgálatának összegzéseként elmondható, hogy a mai lakóparkok „prototípusai” már a 19. századi Európában is léteztek, azonban az Egyesült Államokban váltak először jelentős ingatlanformává az 1970-es évektől. Főként ennek az amerikai lakóparktípusnak következett be az 1980-as, 1990-es években – a globalizációs folyamatok felgyorsulásának is köszönhetően – a világméretű elterjedése és számtalan variációban való megjelenése. Globális diffúziójukat azonban számos regionális vagy lokális tényező befolyásolja, amely választ ad az elterjedés és a típusok különbözőségeire. A zárt lakóközösségek világszerte általában a nagyobb városok agglomerációiban, illetve a kellemes klímájú – például tengerparti – területeken fordulnak elő jelentősebb számban, míg a vidéki térségek döntő részéből még hiányoznak.

1.2.2. A lakóparkok magyarországi története és elterjedése

Más kelet-közép-európai államokhoz hasonlóan a definícióm szerinti zárt lakóközösségi forma nem rendelkezik jelentős történelmi előzményekkel Magyarországon. Ugyanakkor a települési zártság és elzárkózás tágabb értelemben – például a lakóparkokénál kisebb térbeli léptékben – tekintve hazánkban is jelen volt. A 19. század végén egyre nagyobb számban jelent meg a KÖRNER ZSUZSA által „telepszerűnek” nevezett, a lakóparkok közvetlenebb előzményének tekinthető lakásépítési forma (KÖRNER ZS. 2004). Ez utóbbin a szerző egy időben, célzott, gyakran homogén népességcsoportnak épült, egységesen

– például tervezés, területfelhasználás, építészeti arculat – létrehozott lakóformát ért. A lakóparkokhoz hasonlóan az 1850 és 1945 közötti időszak telepei – „kolóniai” – sokféle szempont alapján csoportosíthatók. Ezek közül az építetők körét, a lakók társadalmi státuszát és a telep morfológiáját érdemes kiemelni (2. táblázat).

2. táblázat. Az 1850 és 1945 közötti időszak legjelentősebb lakásépítetői

KÖRNER ZSUZSA szerint

(Forrás: KÖRNER ZS. 2004 alapján saját szerkesztés)

építető	a típus előfordulása	példa
állam	gyakori	Budapest, Wekerle-telep
városok (községek) és közüzemek	gyakori	Budapest, X. kerület, Városszéli telep
vállalatok (például MÁV, szén- és vasércbányászati társaságok, gép-, textil- és hadiipari üzemek, szénhidrogén kiaknázással és feldolgozással foglalkozó vállalatok)	gyakori	Tatabánya, Ótelep; Salgótarján, Lovászi
az Országos Társadalombiztosító Intézet és más biztosító társaságok	ritka	Budapest, XIII. ker., Magdolnaváros
házépítő szövetkezetek és országos működésű társadalmi szövetségek	ritka	Budapest, XIV. ker., Vitézi Rend telepe
magánérő és egyház	ritka	Fót, Suum Cuique-telep

Az említett időszakban az állam, a városok és közüzemek, valamint a vállalati telepépítetők jelentősége a legnagyobb. Az állami beruházásokra jó példa a Pénzügyminisztérium által építtetett kispesti Wekerle-telep (8. kép). Figyelemre méltó, hogy a későbbi lakóparkokat létrehozó magántőkés társaságok lakásépítésben betöltött szerepe elenyésző volt, vagyis a magántőke által létesített „kolóniák” nem tekinthetők tipikusnak a korszakban (KÖRNER ZS. 2004). Kétségtelen, hogy az említett lakóforma – a telepes lakásépítés „első generációja” – hasonlít a lakóparkokra abban, hogy egységes arculattal, hozzávetőlegesen egy időben és nagyjából homogén népességnek épült. Más kritériumomnak azonban nem felel meg; többségük elkerítetlen közterületnek minősül, amelynek fenntartását létrehozóik – a költségvetési szervek vagy pedig a lakók munkaadó vállalata – végzik. A telepeken élők sokszor nem szerezhettek tartós, örökíthető tulajdonjogot, jelentős részük bérelte az ingatlanokat. Ráadásul általában nem piacgazdasági alapon, hanem a munkaviszony vagy szociális rászorultság alapján jutottak azokhoz. A fentiek miatt a telepek nem minősíthetők lakóparkoknak, sőt, még azok előzményeinek is csak részben. Ez az ugyanebben az időszakban Nyugat-Európában már megjelenő első, a lakóparkokhoz hasonlóan működő telepszerű ingatlanfejlesztésekhez képest eltérést jelent.

A telepes lakásépítési forma létesítése az 1930-as évekre visszaesett hazánkban. A második világháborút követő évtizedekben ezek „második generációjaként” a lakótelepek váltak a jelentőssé. Ezek morfológiailag sokszor valóban nagymértékben hasonlítanak a lakóparkokra, utóbbiaknak a fővárosban leggyakoribb típusával megegyezően szintén nagy

szint- és lakásszámúak, egységes arculatúak (CSIZMADY A. 2003, EGEDY T. 2007). Ezenkívül többnyire ugyancsak a társadalom magasabb státuszú csoportjainak adtak otthont (SZELÉNYI I. – KONRÁD GY. 1969).

A meghatározásom szerinti lakópark-jelenségnek tehát nincs számottevő történelmi előzménye Magyarországon. Emiatt e létesítményeket – a telepes lakásépítés „harmadik generációját” – nem volt egyszerű a külföldi ingatlanfejlesztőknek meghonosítani az országban (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Erre először a településhierarchia csúcsán, Budapesten, azon belül is a II. és III. kerületben került sor az 1980-as évek végén⁷. Ezek már zárt, kifejezetten „elit” célközönség számára létesült közösségi lakóformák voltak, amelyeket – hazai kereslet hiányában – külföldi diplomatáknak építettek. Az 1990-es évek második felében Budapest más részein is elterjedtek, egyre nagyobb számban (BÉRES J. 2002). Ebben – a többi posztoszocialista európai országhoz hasonlóan – az ingatlanpiac liberalizációja és a lassan meginduló gazdasági növekedés játszott lényeges szerepet. Az ezredforduló tájékán a fővárosban, illetve annak szuburbán övében, majd az 1990-es évek második felétől vidéken is robbanásszerűen megnőtt a lakóparkok száma. A folyamat hatására ma már minden nagyobb településen találunk „lakóparknak nevezett” ingatlanfejlesztéseket. Ez a diffúzió – a globalizáció más jelenségeihez hasonlóan – a lakóparkok, mint globális innovációk szomszédsági és hierarchikus terjedését igazolja (RECHNITZER J. 1993). Hazánkban azonban megfigyelhető, hogy – leginkább a kisebb vásárlóerő miatti keresletnek köszönhetően – a lakópark kifejezés napjainkra leértékelődött. A kezdetben szinte csak a felsőosztály számára létrehozott, jobb minőségű, kisebb méretű és beépítési intenzitású, ugyanakkor nagyobb közös költséggel járó létesítményeket már más típusú beruházások követték. A gyakran elkerítés és (különlegesebb) szolgáltatások nélküli, a középosztály számára épített, nagyobb méretű és intenzívebb beépítésű, kisebb közös költségű ingatlanfejlesztésekkel alkalmazkodtak a beruházók a hazai adottságokhoz, például a kisebb vásárlóerőhöz (CSIZMADY A. 2008). Ezekre a beruházók gyakran már nem a „sablonos” lakópark megnevezést használják, hanem – a különlegesebben hangzó – „lakókert”, „lakóudvar” stb. kifejezéseket.

A lakóparkok Magyarországon – más posztoszocialista országokhoz egyező módon – tehát az 1990-es rendszerváltozástól kezdve jelentek meg, a szabályozási környezet liberalizációjának és deregularizációjának köszönhetően. Sok más országhoz hasonlóan főként nemzetközi ingatlanfejlesztők vesznek részt a létesítésükben, és mintegy globális ingatlanpiaci termékként értékesítik azokat. Ez alátámasztja a különböző nemzetközi lakóparktípusokhoz való hasonlóságukat feltételező hipotézisemet, még ha a hazai lakóparkok esetében megkésett megjelenésről is van szó.

1.3. A lakóparkokra létrejöttére ható globális és magyarországi tényezők

A lakóparkok létrejötte szorosan összefügg a globális gazdaság kialakulásával és az urbanizáció sajátosságaival is. A globalizáció térfolyamatai alapvetően meghatározzák a

⁷ CSIZMADY ADRIENNE néhány korábban épült, sajátos jellegű – így körbekerített –, kisméretű „elit” lakótelepet lakóparkként is felfoghatóként interpretál, lakópark-definícióm azonban ennek ellentmond (CSIZMADY A. 2008).

lakóparkok kialakulását, ugyanakkor a regionális, nemzeti és helyi viszonyokkal – például gazdasági, politikai és társadalmi tényezők, illetve a jogi háttér – való kölcsönhatásaik döntik el, hogy milyen formában valósítják meg azokat. Az 1990-as évek elejének rendszerváltozása hatására hazánkban is alapvetően megváltoztak a fenti tényezők, ami összességében a zárt lakóközösségek létrehozásának kedvezett.

1.3.1. A lakóparkok nemzetközi elterjedését befolyásoló politikai, társadalmi és gazdasági tényezők

A lakóparkok a globális gazdaság részeként működő nemzetközi ingatlanpiacon fontos szerepet töltenek be. Létrejöttükkel a nemzetközi ingatlanfejlesztő cégek is megjelentek a transznacionális vállalatok soraiban, és a tercier szektor részeként az ingatlanpiaci befektetések igen fontos szerepet játszanak a globális gazdaságban [12]. Ezt támasztja alá például, hogy a 2008-ban kirobbant világgazdasági válság közvetlen fő kiváltója az ingatlan- és bankszektorhoz kötődő kockázatos jelzáloghitelezési rendszer egyesült államokbeli bukása volt (NAGY E. 2010). Az ingatlanfejlesztők befektetéseit egy adott országban a helyi gazdasági-társadalmi viszonyok, kulturális tényezők és a jogszabályozási háttér is nagyban befolyásolja. Erre utal, hogy például Berlinben elnevezésében és formájában alapvetően az ottani viszonyokhoz igazodó, többnyire kizárólag német befektetők létrehozta zárt lakóközösségek léteznek. Ezzel szemben Budapesten nevükben és kialakításukban nemzetközibb jellegű, a külföldi működő tőkét nagyobb arányban bevonó projekteket valósítanak meg (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). A magyar példák sok esetben hasonlítanak más, korábban említett – például latin-amerikai vagy ázsiai – ország gyakorlatához. A transznacionális bankok és ingatlanfejlesztő vállalatok profitmaximalizálási stratégiájának része, hogy alkalmazkodnak a lokális tényezőkhez – például az ingatlanfejlesztéseik sokféle formában való adaptálásával, helyi építészeti alkalmazásával.

A globalizáció sokoldalúan hat a városok funkcióira, morfológiájára és szerkezetére. Az egyik lakóparkokkal kapcsolatos modell értelmezése szempontjából lényeges megállapítás, hogy a globális világrend irányító szerepű városainak társadalma erőteljesen polarizált. A magas jövedelmű, globális hatású döntéseket hozó szakemberek mellett az alacsony jövedelmű, rutinmunkát végzők biztosítják egyes tevékenységek „hátszágát”. Utóbbiak, illetve a munkaerőpiacokról kiszoruló nagy száma miatt a hajléktalanok is jelentős problémát jelentenek a világvárosokban (PÁL V. – BOROS L. 2010). Ezek a tényezők összességében hozzájárulnak a településeken belüli erőteljesebb szegregációhoz, illetve kirekesztődéshez, ami tulajdonképpen a lakóparkok létrehozásában is megnyilvánul. A dezindusztrializáció hatására pedig csökkennek az ipari funkciójú területek, ezek helyére gyakran kereskedelmi vagy lakófunkciójú ingatlanfejlesztések kerülnek, amely szintén a zárt lakóközösségek létesítésének irányába hat. Csakúgy, mint az, hogy a városfejlesztésben a költségvetési források kimerülésével a magántőke bevonása egyre fontosabb szerepet kap. Ez többek között a köz és a magán szféra partnersége keretében valósul meg (KOVÁCS Z. 2001). Fontos az is, hogy az erősödő társadalmi polarizáció, illetve az egyre gyarapodó számú magánlétesítmények – például bevásárlóközpontok, lakóparkok – világszerte egyre növelik a

biztonsági tényezők, az őrzés szerepét. Ez a tevékenység az egyre inkább prosperáló őrző-védő magáncégek privilégiumává válik (KOHN. M. 2004).

A globalizáció és az annak keretében lezajló terciarizáció hatására a globális kultúra vizuális jegyei is egyre erőteljesebben formálják a városok morfológiai arculatát és látképét. A különböző bevásárlóközpontok, szórakoztató létesítmények „hely nélküli helyekként” („placeless places”) értelmezhetők, melyek sorába a lakóparkok is tökéletesen illeszkednek. Utóbbiak sokszor észak-amerikai vagy nyugat-európai mintára az ezektől a régióktól távol eső térségekben is létesülnek, nem túl nagy változatosságot mutatva megjelenésükben. Az egyes lakóparktípusok jelentősen hasonlítanak egymásra, időnként csupán egy-egy, kultúrspecifikus tényező, így feliratok, vallási szimbólumok vagy természetföldrajzi jellemzők – például jellegzetes növényzet – alapján különböztethetők meg egymástól (5., 7. kép).

A fenti, a funkciókkal és a morfológiával összefüggő tényezők a városok szerkezetére is jelentős hatást gyakorolnak. A lakossági szuburbanizáció keretében a városok körüli szuburbiákba költözik ki a lakónépesség. Ez számos helyen, így az Egyesült Államokban, Latin-Amerikában és Magyarországon is gyakran zárt lakóközösségek létrehozását is jelenti. A lakóparkokba irányuló, elzárkózást is jelentő szuburbanizációt biztonsági és kulturális tényezők is indokolják, mivel a migráció célterületein élő „öslakosok” általában alacsonyabb társadalmi státuszúak, és kulturálisan is erősen különböznek a kiköltözőktől. Ahogyan korábban egyes városszerkezeti modellek segítségével jeleztem, a gazdasági félperifériához vagy perifériához tartozó országokban ezek a különbségek igen nagyok is lehetnek (THUILLER, G. 2005).

A másik, témánk szempontjából fontos urbanizációs ciklus a reurbanizáció folyamata, amelynek keretében a korábban többnyire alacsony társadalmi-gazdasági státuszú népesség által lakott negyedeket felújítják. A funkció nélküli egykori ipari területeket – például vízparti területeket – is lakóingatlanokkal építik be. A felújítás során jobbmódú népességre cserélődik ki a korábban ott élők csoportja – dzsentifikáció jelensége –, így az említett területek összességében társadalmilag és gazdaságilag is felértékelődnek. Mivel a köz-magán-partnerség keretében történő, vagy teljesen magántőkéből finanszírozott városrehabilitáció egyszerre általában csak kisebb területeket érint, a belső lakóövekben nagymértékben megnőnek a társadalmi különbségek. Az újonnan beköltözők emiatt és biztonság iráni vágyuknak is köszönhetően a zárt és őrzött lakóparkokat részesítik előnyben, illetve a beruházók ilyen ingatlantípusokat hoznak sokszor létre. Az említett területek kedvező közlekedésföldrajzi fekvése, vagy a vízpartok közelsége világszerte, így az egyik magyarországi esettanulmányomban is értéknövelő tényező az ingatlanfejlesztők számára.

Szűkebb régiókat, Kelet-Közép-Európát az eltérő politikai berendezkedés miatt viszonylag későn, lényegében csak az 1990-es években érintették az említett globalizációs és urbanizációs folyamatok. A globalizáció tehát világszerte intenzív hatásokat fejt ki a városok funkcióira, morfológiájára és szerkezetére, és a zárt lakóközösségek mind a három tényezőhöz szorosan kapcsolódnak. Az említett változások megnyilvánulásának szembetűnő, jellemző települési elemeiként jelennek meg és terjednek.

Ehhez kapcsolódó kérdés, hogy a 2008-ban kitört globális gazdasági válság világszinten hogyan befolyásolja az ingatlanfejlesztéseket, azon belül a zárt lakóközösség

kivitelezését. A nemzetközi statisztikák szerint az ingatlanfejlesztésbe befektetett tőke nagysága számottevően visszaesett a 2007-es csúcspont után. Ugyanakkor azóta ismét megindult az ingatlanpiac növekedése, bár a befektetések szintje még nem érte el az említett csúcshatárt [13]. Valószínűsítem, hogy a fellendülés a lakóparkokat is az ingatlanpiac többi alkotójához hasonlóan érinti. A tárgyalt beruházások a világgazdasági válság kirobbanása előtt jelentős arányban részesedtek az ingatlanfejlesztésekből (profittermelés), és ilyen téren nem számolhatunk változással. Fontos térbeli változás ugyanakkor, hogy a zárt lakóközösségek építése egyre nagyobb arányban megy végbe egyes gyors ütemben fejlődő országokban, így Kínában [14]. Hazánkban az elhúzódó ingatlanpiaci válság hatására a kisebb méretű ingatlanfejlesztések kerültek előtérbe [15], és a fellendülés kezdetével is ez utóbbiak növekvő arányával kell számolni.

1.3.2. A lakóparkok magyarországi elterjedését befolyásoló politikai, társadalmi és gazdasági tényezők

A zárt lakóközösségek gyors hazai megjelenését és elterjedését szintén sokféle tényező befolyásolja. Ezek közül a településhierarchiát, a településfejlesztési és -rendezési tevékenységet és az ingatlanpiac működését emelhetjük ki, amelyek az 1990-es évektől jelentős változáson mentek át. Megindult a globalizáció hazai jelenségeinek a terjedése, lényegesen megnőtt a – például dzsentrifikáció formájában megnyilvánuló – településen belüli szegregáció mértéke (TIMÁR J. – NAGY E. 2007, BOROS L. 2008). Az ország különböző régióiban a városok szerkezeti egységeinek jelentős funkcionális-morfológiai átalakulására került sor (BECSEI J. 2007). Egyes ingatlantípusok, így a lakótelepek társadalmi megítélése romlott, és újabb, nagyobb presztízsű ingatlanfejlesztések, például lakóparkok jelentek meg (KOVÁCS Z. – DOUGLAS M. 1996).

Hazánkban nyugati értelemben vett településfejlesztési tevékenységről csak az 1990-es évek óta beszélhetünk. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény nagymértékű autonómiát biztosít a településeknek, Budapesten belül pedig a kerületeknek is, részletezve különböző jogait és kötelezettségeiket. Ebben a kutatás szempontjából egyik legfontosabb szerepet a településrendezési tevékenység játssza (LOCSMÁNDI, G. – PÉTERI, G. – VARGA-ÖTVÖS, B. 2000, LETENYEI L. 2005). A rendszerváltozás után fokozatosan került sor az európai uniós alapelveknek a rendezési tevékenységben való megjelenésére. A rendszerváltozás meglehetősen széleskörű jogosítványokat adott az önkormányzatok kezébe a rendezési tevékenységgel kapcsolatban (1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról), [16]. Ennek megfelelően a helyi önkormányzatok – a fejlesztési tevékenységhez hasonló módon – egymástól lényegesen eltérő rendezési szabályozást hozhatnak létre. Ezek közül kiemelem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt [17]. Ez többek között a dolgozat szempontjából is lényeges dokumentumtípusokat – településszerkezeti és szabályozási terv, építési szabályzat – definiálja. Az 1997. évi 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről egyebek mellett a lakóparképítés különböző kereteit is megadja, bár magát a jelenséget nem határozza meg [18]. Az említetteken kívül egyéb, kisebb jelentőségű, településrendezéssel kapcsolatos jogszabályokat is hoztak, mint például a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletet

egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról [19]. Bár az 1990-es évek második felére a településrendezés központi szabályozása kiforrottabbá vált, azonban úgy tűnik, hogy az önkormányzatoknak az ingatlanfejlesztőkkel szemben nem mindig sikerül érvényesíteniük a jogszabályokat (VARJÚ V. 2008, CSANÁDI G. et al. 2010). Ezáltal napjainkra tovább nőtt az ingatlanfejlesztők tevékenységét erőteljesebben szabályozó, illetve korlátozó jogszabályok száma és jelentősége.

A rendszerváltozást követően a magyar ingatlanpiacon is jelentős átalakulás indult meg. A lakásprivatizáció hatására – 1991. évi XXXIII. törvény egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról [20] – és az állami lakásépítés jelentős visszaszorulásával a magántulajdonosi lakásmodell került előtérbe (TÓTH Z. 2000). Ez a mindenkori lakáspolitikai által számos formában preferált építési formává vált (HEGEDÜS, J. – VÁRHEGYI, É. 2000). Az említett tényezők miatt hazánkban jelenleg az állami, illetve a piaci bérlakásszektor európai összehasonlításban is jelentéktelennek tekinthető. A liberalizáció hatására az 1990-es évek második felében megjelentek a jelentős méretű, globálisan működő, külföldi – például izraeli, ír – ingatlanfejlesztői társaságok. Ezek igen fontos, és sok külföldi országhoz képest jelentősebb szerepet játszottak és játszanak a hazai ingatlanpiacon, élénk társadalmi és szakmai vitát, illetve esetenként tiltakozást is kiváltva ezzel (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). A lakótelepek társadalmi megítélése az 1990-es évek óta romlott, tehetősebb lakói családi házba, társasházba vagy lakóparkba költöztek (EGEDY T. 2001, 2003).

További változásként értékelhető, hogy a magántulajdonon alapuló lakásmodell állami preferálásának – a lakóparkok szempontjából is igen fontos – eszköze volt az állami támogatású, kedvezményes lakáshitelezés. Ez a 2000-től meginduló program az akkoriban kibontakozó lakóparképítési hullám egyik fő kiváltó okának tekinthető (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). A – sokszor devizahitelek felvételével járó hitelezési – modell viszont már rövidebb távon is fenntarthatatlanná vált, emiatt fokozatosan csökkentették a támogatások körét.

A fentiekben említett tényezőkkel magyarázható, hogy az épített lakások száma jelentősen változott a tárgyalt időszakban. A rendszerváltozás utáni, 1993-ig tartó időszakra a lakásépítés drasztikus csökkenése volt a jellemző, amelynek fő okai az állami lakásépítés háttérbe szorulása és a rendszerváltozással járó gazdasági visszaesés voltak. Északkelet-Magyarországon az átlagnál magasabb lakásépítési mutatót az ott élő népesség országosnál magasabb fertilitása is magyarázza (FARKAS J. – KOVÁCS Z. – SZÉKELY G.-NÉ 2004). A lakásállomány bővülési folyamata kimagasló arányú a budapesti agglomeráció szuburbán övében. A rendszerváltozás „vesztes” területei kiterjedt határ menti térségeket foglalnak magukban, a szlovén, az osztrák és a nyugat-szlovák határvidék kivételével. Ezenkívül jelentős nagyságú belső perifériákat – például az alföldi két régió és a dél-dunántúli régió – is tartalmaznak. A településméretet tekintve pedig alapvetően a községek, azon belül is a törpe- és aprófalvak többsége tartozik ide. Figyelemre méltó, hogy 2007-ben 778 olyan település volt az országban, ahol nemhogy nőtt, hanem csökkent a lakásállomány az 1997-es állapothoz képest. Az említett települések a hazai településállomány mintegy 24,7 %-át teszik ki.

A lakásépítés a gazdasági fellendülésnek és a jövedelmek emelkedésének, valamint a döntően jelzálog alapú, állami támogatású lakáshitelezésnek köszönhetően az ezredfordulótól jelentősen fellendült, majd a 2008-ban kirobbant gazdasági világválság hatására ismét számottevően visszaesett (HEGEDÜS, J. – SOMOGYI, E. 2005). A lakáshitelek felvételében az ezredfordulót követő fellendülést – 2004-es csúcsponttal – ugyancsak mérséklődés követte, majd az ismételt növekedésnek a gazdasági világválság vetett véget (3. táblázat), [21].

3. táblázat. A lakásépítés dinamikája Magyarországon (1980-2010)

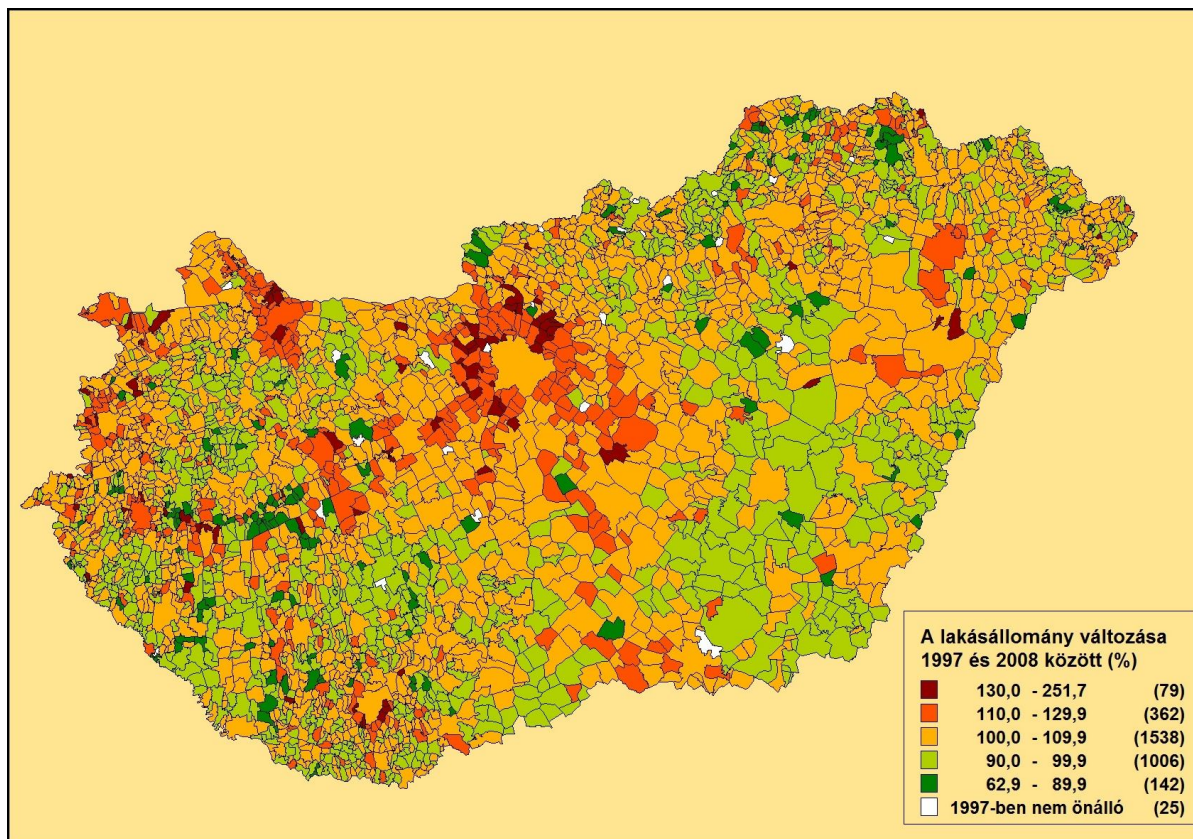
(Forrás: KSH, 2011, illetve saját számítás alapján saját szerkesztés)

év	Épített lakások száma		
	összesen	az előző évhez viszonyítva (%)	tízezer lakosra
1980	89 065	----	83,2
1985	72 507	102,9%	68,5
1990	43 771	85,0%	42,2
1991	33 164	75,8%	32,0
1992	25 807	77,8%	24,9
1993	20 925	81,1%	20,2
1994	20 947	100,1%	20,3
1995	24 718	118,0%	23,9
1996	28 257	114,3%	27,4
1997	28 130	99,6%	27,3
1998	20 323	72,2%	19,8
1999	19 287	94,9%	18,8
2000	21 583	111,9%	21,1
2001	28 054	130,0%	27,5
2002	31 511	112,3%	31,0
2003	35 543	112,8%	35,1
2004	43 913	123,5%	43,4
2005	41 084	93,6%	40,7
2006	33 864	82,4%	33,6
2007	36 159	106,8%	36,0
2008	36 075	99,8%	35,9
2009	31 994	88,7%	31,9
2010	20 823	65,1 %	20,8

Az ingatlanpiac térbeli dinamikája is jelentősen változott a rendszerváltozás óta. Az átalakulás „nyertes” térségeiben gyorsan nőtt az ipari, kereskedelmi és a lakócélú ingatlanberuházások – ipari parkok, bevásárlóközpontok és lakóparkok – száma (KISS É. 2002, NAGY, E. 2005). A lakóingatlan-építéseket illetően a „nyertes” térségeknek a közép-magyarországi régió döntő része, a nyugat-dunántúli (különösen az osztrák határ menté) és a közép-dunántúli régió, illetve a Balaton vidékének ezen kívüli részei, valamint a megyei jogú városok és azok agglomerációi tekinthetők (6. ábra).

A fentieket összegezve megállapítható, hogy a lakóparkok magyarországi építését alapvetően ugyanazok a tényezők motiválják, mint külföldön, ami alátámasztja hipotézisemet. Így például az ingatlanpiaci liberalizáció és deregularizáció jelentős szerepet játszott a zárt lakóközösségek befektetők általi „glokalizációjában” és elterjesztésében. A lakóparkok településeken belüli elhelyezkedése is többé-kevésbé megegyezik a külföldi példákkal.

Párhuzam vonható annak ellenére is, hogy a hazai ingatlanfejlesztések nagyobb arányban koncentrálnak a belső lakóövbeli településrészekbe, illetve, hogy a külföldi példákhoz képest jelentős részük kevesebb szolgáltatást nyújt.



6. ábra. A lakásállomány változása Magyarország településein (1997-2008)

(Forrás: saját szerkesztés, forrás: KSH T-STAR, 2009 alapján saját számítás)

1.4. A lakóparkokkal kapcsolatos kutatások főbb jellemzői

A témával foglalkozó kutatásokat többféle szempont alapján osztályozhatjuk, így a vizsgált földrajzi terület vagy hely, az elemzések tárgya, illetve a felhasznált társadalomtudományi elmélet(ek) szerint. A lakóparkok kutatása inter- és multidiszciplináris jellegű; sokféle, időnként egymásnak ellentmondó megközelítési mód és modell jellemzi. Ezek áttekintése fontos szerepet tölt be a dolgozatban, mivel annak egyik lényegi kérdése, hogy a magyarországi zárt lakóközösségek milyen modellekkel és hogyan értelmezhetők.

Ahogy korábban említettem, a lakóparkok kutatása megjelenésüket csak késve követte külföldön – az 1990-es évektől –, majd a 2000-es évek elejétől hazánkban is. A téma szakirodalma döntően angol – kisebb mértékben spanyol, francia és német – nyelvű. A kutatások földrajzi terület szerinti megoszlásáról elmondható, hogy tulajdonképpen a Föld szinte valamennyi jelentősebb államában vizsgálták már azokat. A legkiterjedtebb szakirodalma az egyesült államokbeli zárt lakóközösségeknek van⁸.

⁸ A Web of Science adatbázisban a „gated community” és „gated communities” kifejezésekre történő, 2011. jan. 6-i keresés összesített találatai alapján [22].

A lakóparkkal kapcsolatos publikációk vizsgálati tárgy szerinti áttekintése során először a földrajzi műveket mutatom be. A témával kapcsolatosan elsősorban a települési csoportokra vonatkozó kutatások köre kiterjedt (SHATKIN, G. 2008, VAN MELIK, R. – VAN AALST, I. – VAN WEESEP, J. 2009). Ezenkívül a lakóparkok és a környékükön élők közötti térkapcsolatokat vizsgálók is számottevő (SALCEDO, R. – TORRES, A. 2004, MANZI T. – SMITH-BROWERS, B. 2005). A zárt lakóközösségekben élők térpályáinak – például időföldrajzi szempontból – való elemzése is gyakori. Az ide sorolható munkák fontos megállapítása, hogy a „kerítések mögött élők” a térpályáikat illetően is elkülönülnek környezetüktől; emellett a gyalogos közlekedés hiányát, vagy a környékbeli gyalogosoknak a lakóparkok létesítése hatására meghosszabbodó útvonalait hangsúlyozzák (BURKE, M. – SEBALLY, C. 2001, ATKINSON, R. – FLINT, J. 2004). Megjelentek a zárt lakóközösségeket és környéküket választásföldrajzi szempontból vizsgáló kutatások is (WALKS, A. R. 2009). A természetföldrajzi megközelítésű munkák a fentiekben ismertetett társadalomföldrajzi jellegűeknél sokkal ritkábbak; ezek általában az új ingatlanfejlesztések kiváltotta természetkárosító hatásokkal foglalkoznak (BLINNIKOV, M. et al. 2006).

A lakóparkok – és általánosabb értelemben a településeken belüli elzárkózás – vizsgálatával kapcsolatos „történelmi” munkák ritkák, és az ingatlanforma létrejöttének előzményeit vizsgálják (ATKINS, P. J. 1993, MARCUSE, P. 1997a). Jóval gyakoribbak a zárt létesítmények építészeti (MÜLLER-FRIEDMAN, F. 2008) vagy szociológiai jellemzőit vizsgáló kutatások (FLORES, C. A. 2008, VESSELINOV, E. 2008). Az említett ingatlanfejlesztéseket közgazdasági szempontból elemző munkák száma is jelentős (WEBSTER, C. 2002, FOLDVARY, E. F. 2006). A jogi (LEVI, R. 2009), illetve politológiai (READ, B. L. 2008) írások szintén jellemzőek. A lakóparkok és a bűnözés kapcsolatát, vagy éppen a csoportos elzárkózás nélküli bűnmegelőzési lehetőségeket a kriminológiai jellegű, kisszámú kutatások elemzik (NEWMAN, O. 1996).

Magyarországon a kifejezetten földrajzi kutatások aránya és száma alacsony. A hazai szakirodalomban a szociológiai munkák (CSIZMADY A. 2008, BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010), a főként közgazdasági és politológiai megközelítésű publikációk (CSÉFALVAY Z. 2008, 2010a, 2010b), illetőleg az építészeti jellegű írások (VAMOS D. 2003) a leggyakoribbak. A kifejezetten a térbeliséget – azon belül például a lakóparkokban és a környéken élők kapcsolatát – kutató földrajzi jellegű munkák viszont jóval ritkábbnak számítanak (HEGEDŰS G. 2009c, 2011).

A lakóparkokat és azok térbeli terjedését vizsgáló kutatók – így a geográfusok – számos társadalomtudományi elméletet használnak fel. Ezeket a szakirodalom többféle, olykor jelentősen különböző módon csoportosítja. Ezek közül GEORG GLASZE felosztását, illetve modelljét ismertetem, mivel az ő rendszerezése áll legközelebb a lakóparkokra vonatkozó értelmezésemhez.

A szerző négy fő, a lakóparkok elterjedését magyarázó elméletcsoportot és azok kritikáit mutatja be (GLASZE, G. 2003). Felosztásában az első, általa „*társadalmi-térbeli polarizáció*”-nak nevezett, alapvetően neomarxista teória szerint a globális gazdasági átstrukturálódás révén az irányító-ellenőrző funkciók egyre növekvő mértékben koncentrálnak a globális városokba (SASSEN, S. 2000). Ugyanakkor az erős nemzetközi gazdasági

versengés hatására az alacsony hozzáadott értékű iparágak munkásait stagnáló munkabérek és emelkedő munkanélküliség sújtja. Az említett gazdasági átalakulás új osztálytársadalmat – transznacionális elit és növekvő számú gazdaságilag kirekesztett – hoz létre. A lakóparkok azok a helyek, ahol a transznacionális elit megszervezi többek között a fogyasztását, termelő tevékenységét, szabadidejét és legfőképpen lakófunkcióját (MARCUSE, P. 1997b). A metropoliszokban a társadalmi polarizáció hatására kialakul a duális város szerkezete, a globális város–duális város hipotézise alapján. Egyes kutatók szerint Los Angeles példája jól rámutat, hogy a rugalmas, deregularizált gazdaság és a sokszínűvé váló életstílusok hogyan hoznak létre társadalmilag és funkcionálisan önálló „enklávákat”. A lakóparkok tehát az említett posztmodern urbanizmus „fragmentumait” képezik (DEAR, M. J. – FLUSTY, S. 1998, GLASZE, G. 2003).

A szerző azonban arra is utal, hogy a „társadalmi-térbeli polarizáció” elméletével nem lehet a lakóparkok terjedésének regionális különbségeit megmagyarázni. A teória ugyanis figyelmen kívül hagyja a regionális kezdeményezőképességet, a globális jelenségek helyi adaptációjának folyamatait, a lakópark szervezeti formájának továbbfejlesztését, valamint más tényezőket is. Az elmélet alapján például Tokió vagy Párizs globális városaiban sok ilyen ingatlanfejlesztésnek kellene lennie, de azok ott egyelőre nem jellemzőek. Az empirikus vizsgálatok szerint viszont például az Egyesült Államokban számos olyan lakópark létezik, amelyben a középosztály, és nem a transznacionális felső vezetők köre lakik (FRANTZ, K. 2006). A zárt lakóközösségeknek a globális városokon kívüli terjedése, illetve egyes globális városokban való alacsony száma is ellentmond GEORG GLASZE szerint a „globális város–duális város” hipotézisnek.

Az „*egyéni lakóigények*” elmélete szerint a lakóparkokba költözést az egyén különböző igényeivel lehet indokolni. Az egyéni lakópreferenciák – a biztonság, a jó minőségű szolgáltatások, a szociálisan homogén közösségben élés és a lakókörnyezet biztosította presztízs iránti vágy – természetszerűleg klaszteresedéshez és szegregációhoz vezetnek (LEISCH, H. 2002). A fejlődő országok esetében is gyakran beszámolnak a kutatók a például a modernítésra, a szabadidős vagy sportlehetőségekre hangsúlyt fektető, a nyugati életstílust közvetítő zárt lakóközösségeknek a helyi elitre gyakorolt hatásairól (COY, M. – PÖHLER, M. 2002). Ezzel az elméletkörrel kapcsolatosan azonban GEORG GLASZE felhívja a figyelmet arra, hogy nem lehet túlzottan szűken definiálni a lakóparkok iránti igény, illetve a lakóparkok piacának fogalmát, ugyanis a háztartások a lakással és annak helyével kapcsolatos döntéseiket a lokális sajátosságok alapján hozzák meg. A lakáspiacok számos jellemzőjét a helyi kultúra jelentősen befolyásolja, ennél fogva a globálisan jelentkező trendek az adott hely adottságainak megfelelően alakulnak át. Így a lokális jogszabályi környezet, a helybeli tőke- és munkaerőpiacok, a vállalkozói kultúra és készségek lokális eltérései meghatározó szerepet töltenek be a lakáspiacon. A fentieken kívül a személyek és csoportok egymáshoz való viszonyát befolyásoló helyi normák is fontosak. Számos kutatás rámutat arra is, hogy a lakóparkba költözési vágy megvalósítását az adott személy életkora vagy anyagi helyzete megakadályozhatja (GLASZE, G. 2003).

A közgazdasági megközelítésű „*klubgazdaságok*” elmélet szerint a „klubjavak” olyan, korlátozottan rendelkezésre álló közgazdasági jóságok – például zöldterületek,

sportlétesítmények – , amelyek fogyasztásából egyesek kizárhatók. Így azok csak egy szűkebb kör – például a lakóparkban élők – számára hozzáférhetők és ellenőrizhetők. Ez utóbbi elmélet szerint egy bizonyos nagyságú fogyasztói csoport közgazdaságilag hatékonyan képes a „klubjavakat” előállítani és fenntartani (BUCHANAN, J. M. 1965). Ez utóbbi többek között azon alapul, hogy a szolgáltatások köréből az azokért nem fizető, úgynevezett „potyautasok” kizárhatók. Ez a lakóparkban annak lényegi sajátosságainál fogva könnyen megvalósítható. Az elmélet szerint tehát a zárt lakóközösségek gazdasági értelemben hatékonyan működtethető létesítmények. Az ilyen „klubgazdaságokba” költözést alapvetően az említett közgazdasági okok motiválják. A modellben ugyanakkor szerepet kap az a tényező is, hogy a „klubjavakat” az állam nem képes hatékonyan előállítani és biztosítani a lakosok számára (WEBSTER, C. 2002, GLASZE, G. 2003, FOLDVARY, E. F. 2006). A modell kritikájaként fogalmazható meg, hogy a közgazdaságilag hatékony intézmények evolúcióját hangsúlyozva a társadalmi (érdek)különbségeket figyelmen kívül hagyja. Ennélfogva apolitikus, és a térbeli jellemzőket nem vizsgáló modellnek számít (GLASZE, G. 2003).

A negyedik, magyarra „*az állam csődjének*” fordítható elmélet az állami és magán-szereplők lakáspiacon való együttműködésének kérdéseire irányítja a figyelmet. Képviselői szerint az állam már nem tudja szavatolni intézményei révén teljes területének és minden lakójának az ellátását. A lakóparkok az említett funkciókat biztosítják, azonban csak a társadalom fizetőképes csoportjai számára (JUDD, D. R. 1995, LOPEZ, R. 1996). A fenti elmélet szerint a zárt lakóközösségek a liberális városfejlődés állami intézmények által már nem befolyásolható eredményének tekinthetők. Az irányzat hívei általában egyoldalúan az „állam visszavonulására” koncentrálnak, figyelmen kívül hagyva a városfejlődés különböző szereplőinek egymásra gyakorolt, meglehetősen összetett hatásait. Ezenkívül az érintett intézmények és csoportok átalakulási folyamatával sem számolnak kellő mértékben (MCKENZIE, E. 1994, GLASZE, G. 2003).

Véleményem szerint nem zárják ki teljesen egymást ezek az elméleti irányzatok. Vannak olyan kutatók, akik „komplex” megközelítése több elmülethez kapcsolódik, így GEORG GLASZE modellje is mind a négy említett teóriát figyelembe veszi. A szerző „társadalmi-térbeli polarizáció” elméletével kapcsolatos interpretációját kissé leegyszerűsítettnek tartom. A globális gazdasági átstrukturálódás ugyanis nemcsak a globális városok kiemelkedését, és a duális város szerkezetének a leépülését határozhatja meg, hanem például egy ország régiói közötti különbségek növekedését is. Valamint indirekt módon – például a jóléti állam szerepének leépülésével és a társadalmon belüli különbségek növekedésével – elvileg mindenütt kiválthat társadalmi polarizációt. Így már korántsem csak a globális városokban feltételezhető a lakóparkok létrejötte.

A zárt lakóközösségbe költözés még elméletileg sem jelentheti a kerítéseken kívül világtól való teljes függetlenséget. Ehhez kapcsolódó további kérdés, hogyha feltételezzük, hogy a lakóparki „klubjavak” termelése az „ideális” közgazdasági modell, akkor mi lesz azok sorsa, akik anyagi helyzetük miatt nem tudják ilyen módon finanszírozni a fogyasztásukat. A modell alapján hosszabb távon sokszor számolni kell a zárt lakóközösségek közigazgatási önállósulásával is. Ennek oka, hogy általában ugyanolyan adókulcsok vonatkoznak a lakóparkokba költözőkre, mint a kerítéseken kívül élőkre. Az előbbiek azonban nemcsak

– az általuk gyakran igénybe sem vett – lakóparkokon kívüli közjavak fenntartásához járulnak hozzá adóikkal, hanem a saját „klubjavaikat” is finanszírozzák, közös költség formájában. Ezt „kettős adózásnak” nevezi a szakirodalom (FOLDVARY, E. F. 2006). Ez a dilemma a zárt lakóközösségek közigazgatási önállósulással oldható meg leghatékonyabban (LE GOIX, R. 2006).

A továbbiakban az említett elméleti megközelítéseket a fenti kiegészítésekkel együtt értelmezem és használom a dolgozatban. Mind a négy, bemutatott elméleti csoport körében egyaránt találunk a lakóparki ingatlanformát pártoló és ellenző tanulmányokat. Az „egyéni lakóigények” elmélet követői esetében különösen gyakran jelenik meg, hogy a beruházók a projekt megvalósítása céljából milyen módszerekkel, hogyan kísérik meg manipulálni a fogyasztók ízlését, döntéseit. Ezenkívül gyakran elemzik azt is, hogy a presztízsfogyasztás, a társadalmi rang hogyan stimulálja a lakóparkba költözést és az ott lakók mindennapi életét (LUYMES, D. 1997, ROMING, K. 2005). A „klubgazdaságok” megközelítési módján belül viszont számos, a lakóparkok létesítését inkább pártoló munkát találunk (WEBSTER, C. 2002, FOLDVARY, E. F. 2006). Egyik megközelítést sem tartom kizárólagosnak, ugyanakkor az „egyéni lakóigények” elméletét tartom a legmagasabb magyarázó erejűnek.

A hazai kutatásokban is sokféle, egymásnak részben ellentmondó elméleti megközelítés, modell jelenik meg. BODNÁR JUDIT és MOLNÁR VIRÁG kutatásuk során DAVID HARVEY „viszonylagos összeköttetés” – „*relational connectivity*” – elméletét használják. Utóbbi szerint a „köztér” fogalma nem elkülönülten, önmagában értelmezendő, hanem a köz-, a félprivát és a privát szféra együttműködéséeként, és a köztük fennálló kölcsönhatások sajátos termékeként interpretálandó. A szerzők ugyanilyen módon, azonban nem a köztér, hanem a magántér – így a lakóparkok – létrehozási folyamatával és a hozzá kötődő (település)politikával kapcsolatban végzik kutatásukat (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Megközelítési módjuk a „társadalmi-térbeli polarizációhoz” és az „állam csődje” teóriájához is köthető.

CSÉFALVAY ZOLTÁN nézőpontja alapján az említett ingatlanfejlesztések a klubjavak létesítését előtérbe helyező úgynevezett „közgazdasági”, valamint a tehetősek tudatos elzárkózását kiemelő úgynevezett „szociológiai” megközelítési módokkal önmagukban nem lehet magyarázni. Az általa kidolgozott teória a „közösségi választások” – „*public choice*” – politológiai-közgazdasági elmélet keretében, a központi kormányzatok és a helyi önkormányzatok közötti hatalmi, pénzügyi és mérlegelési megosztás vizsgálata alapján értelmezi a zárt lakóparkokat. A szerző szerint az erőteljesen centralizált kormányzás – például a településeken élők által fizetett adók jelentős központi elvonásának köszönhetően – a helyi önkormányzatok számára nem teszi lehetővé, hogy lakóik helyi közjavak és közszolgáltatások iránti igényét teljesítse. Ez végső soron, más lehetőségek híján világszerte, így hazánkban is kiváltja a felső középosztálybeliek önkormányzatokkal szembeni „lázadását”, amely a zárt lakóközösségekbe költözés formájában nyilvánul meg. A „kivonulás” lehetőségével élve tiltakoznak ugyanis az ellen, hogy adóikat számukra nem megfelelő módon használják fel, azokat az elvárásaikhoz képest csak kevésbé fordítják a javukra (CSÉFALVAY, Z. 2010a, 2010b).

1.5. A lakóparkok típusai, morfológiája és különböző hatásai

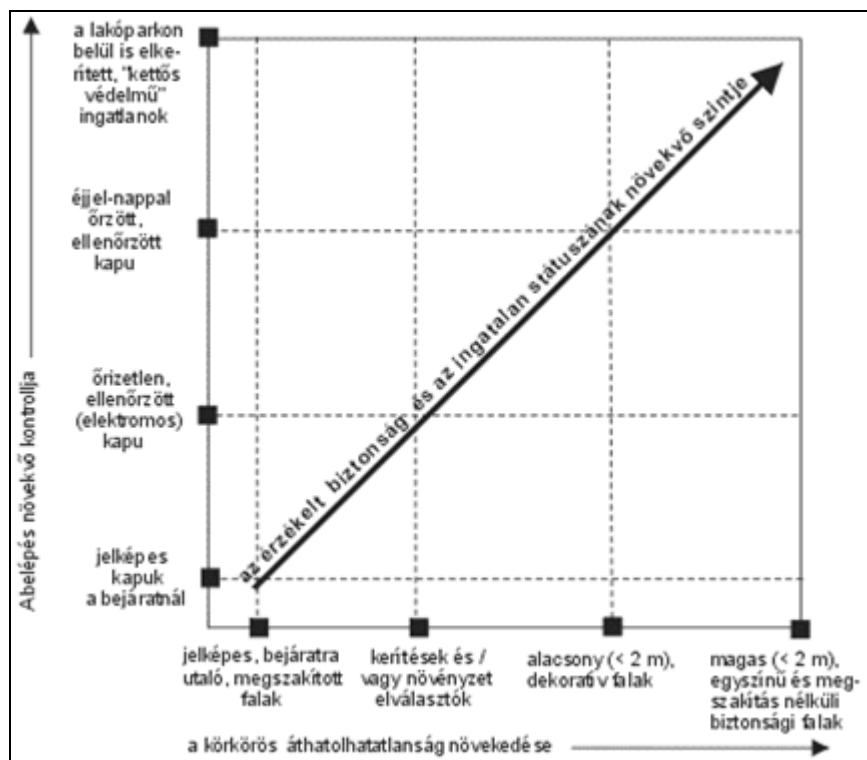
A lakóparkoknak mind külföldön, mind hazánkban sokféle típusuk ismert, és a beépítési módjuk is nagyon változatos. A környezetükre is különféle, természeti, gazdasági társadalmi és építészeti hatásokat gyakorolnak, melyek számos esetben konfliktusokhoz vezetnek. A hatások megítélése nézőponttól függően változik.

1.5.1. A lakóparkok típusai és morfológiájuk

A lakóparkoknak világszerte, így hazánkban is többféle típusuk létezik, tipizálásuk számos paraméterük és tulajdonságuk alapján lehetséges (LUYMES, D. 1997, BLAKELY, L.–SYNDER, M. G. 1997, GLASZE, G. 2002). A zárt lakóközösségek például a köz- vagy magánterületi jelleg, a jogi forma, a belépési ellenőrzés szigorúsága, az elkerítettség mértéke, a létrehozás körülményei vagy a beépítési típus alapján osztályozhatók. Egyes kutatók már a szimbolikus elkülönülést is lakóparki vonásként értékelik, míg mások nemcsak a teljes elkerítettséget, de az éjjel-nappali őrzöttséget is fontos kritériumnak tartják (7. ábra).

Főként a fejlődő világban, illetve az Egyesült Államokban előfordulnak rendkívül szigorúan őrzött beruházások, amelyeken belül járőrszolgálat működik, és a létesítményen belüli ingatlanok külön riasztórendszerrel is ellátottak (LOW, S. 2004). Kérdés azonban, hogy a nagyfokú védelmet kizárólag a bűnözés gyakran ténylegesen annyira nem kedvezőtlen mutatójával lehet-e magyarázni. Véleményem szerint az ingatlanfejlesztők által többé-kevésbé hangsúlyozott, és az ingatlanvásárlókban is megjelenő nagyfokú biztonság iránti vágy az „erőd-mentalitás” fontos generáló tényezőjének minősül.

A köztér és magántér viszonyának értelmezése ugyancsak megosztja a kutatókat. A közvélemény a lakóparkokat teljes mértékben magán-, a létesítményeken kívüli területeket pedig nyilvános tereknek tartja, a szakemberek ezzel azonban nem teljesen értenek egyet. Közülük néhányan a köz- és magánterületi jelleget illető – szerintük dichotomikus – megközelítést túlzottan élesnek, kategóriáit pedig kissé pontatlan elemzési fogalmaknak tartják. Létezik olyan megközelítés, amely alapján sok közjóság valójában csak a társadalom egy bizonyos, kisebb csoportját szolgálja, és a többség számára nem, vagy csak nehezen elérhető (WEBSTER, C. 2002). Más szerzők pedig arra utalnak, hogy a korábban egy vagy csak néhány tulajdonoshoz tartozó földterület a lakópark létrehozása után már csoportos magántulajdonba kerül, és szerintük így – a tulajdonosok számának növekedésével – a „közösségi” jelleg nem csökken, hanem éppenséggel nő (GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. 2006a). Hangsúlyozzák, hogy a zárt lakóközösségekkel kapcsolatban az említett dimenzióknak sokféle mértéke lehet, így ezen az alapon több lakóparktípus is elkülöníthető. Léteznek például olyan, magánterületnek minősülő „lakóparkok”, amelyek területének egy része – például a kert – napközben a kívülállók számára is látogatható (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Vannak olyanok is – például Kanadában –, amelyekben egyes létesítmények, így az úthálózat hivatalosan önkormányzati tulajdonban van (WALKS, A. R. 2009).



7. ábra. A lakóparkok egy lehetséges tipizálási módja

(Forrás: LUYMES, D. 1997 alapján saját szerkesztés)

Az első, ma már „klasszikusnak” tekinthető lakópark-tipizálás az Egyesült Államokban született meg (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997). A szerzők az országban három fő típust különböztetnek meg: az **úgynevezett „életstílus”, a „presztízs” és a „biztonsági zóna” lakóparkokat**⁹.

Az első csoport jellegzetessége a különböző szabadidő-eltöltési lehetőségek biztosítása; emellett biztonsági funkciójuk is fontos, de nem kiemelkedően. Ezek a létesítmények voltak az első lakóparkok. E típus esetében a beruházás különböző létesítményei és szolgáltatásai – például sportolási lehetőség – igen fontos szerepet töltenek be. Altípusaiba tartoznak a „nyugdíjas”, a „golf- és szabadidő”, illetve az „új kisváros” lakóparkok. Ezek között csak annyi a különbség, hogy a „nyugdíjas” lakóparkot kifejezetten az időskorúak, míg a „golf- és szabadidő” lakóparkokat az aktív keresők számára hozzák létre. Az „új város” lakóparkok mérete az előzőeknél általában nagyobb, és még több intézményt – például iskolák, bevásárlóközpontok – és létesítményt – például parkok – foglalnak magukba (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997).

A „presztízs” lakóparkok – például a korai, New York melletti Tuxedo Park – esetében a társadalmi ranglétrán elfoglalt státusz kinyilvánítása a legfontosabb, amelyet látványos, gondozott kertjeik, hivalkodó bejárataik, feltűnő épülethomlokzataik biztosítanak. Az ide sorolható létesítmények azonban az „életstílus” típushoz képest kevesebb szolgáltatást nyújtanak, és kevesebb intézménnyel rendelkeznek. Felső-, illetve középosztály által lakott altípusait különböztetjük meg. A bemutatott típus létrehozásában sem játszik a biztonság központi szerepet, leszámítva a státusz biztosítását (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997).

⁹ Lifestyle, prestige, security zone [gated] communities.

A „biztonsági zóna” lakóparkok alapvetően különböznek a többi típustól abban, hogy nem ingatlanfejlesztők, hanem az adott településen – városokban és elővárosokban – élők hozzák létre azokat, az utak különböző módon való elzárásával. Ezek őrzésében esetenként biztonsági őrköt is alkalmaznak. E típus létrejöttében főként a bűnözéstől való félelem – valamint kisebb mértékben az átmenő forgalom kizárása – játszik szerepet. Városi és szuburbán sorompós, illetve az azoknál zártabb jellegű „barikádos” altípusait különböztetjük meg. A lakók tehát korábban nem lakóparkként funkcionáló területeket zárnak le a nyilvánosság elől, amelyre megszerzik a szükséges – bűnmegelőzési célból a különböző hatóságok által legtöbbször megadott – engedélyeket (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997). Ez a típus például a Dél-afrikai Köztársaságban, és egyes jegyeit illetően Magyarországon is előfordul.

Az amerikai szerzőpáros tipizálását számos, Egyesült Államokon kívüli kutató is megkísérli a saját országára értelmezni és alkalmazni (LEISCH, H. 2002, GRANT, J. 2004). Többen azonban vitatják a fenti beosztást, ezért saját típusrendszert alkotnak meg (SMIGIEL, C. 2009c). Egyes szerzők sokrétű, főként a morfológián, illetve a privatizáltság mértékén alapuló, a hollandiai viszonyokkal kapcsolatos, de véleményem szerint más országokra is alkalmazható osztályozást alkottak meg (HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009, NABIELEK, K. 2009). A korábban már említett „Enclosed Residential Domains” csoportba a „zárt lakóblokk és lakótorony”, „zárt lakóterületi utcák és terek”, „zárt szabadidős lakóparkok”, „új vidéki udvarházak”, „új kastélyok”, „új vidéki lakóparkok” kerülnek szerintük. Ezek körében a „zárt lakóblokk és lakótorony” intenzíven beépített, magas tömbjeit más kutatók is lakóparkként definiálják (PETRI O. V. – AXENOV, K. E. – KRUTIKOV, S. A. 2009).

Szakirodalmi elemzésem szerint Magyarországon is többféle szempont alapján osztályozhatók e létesítmények, a tipizálás hazánkban sem egyszerű. A legtöbb magyar „lakóparknak” nincs ellenőrzött bejárata, és fal sem veszi körbe (21-22. kép). A hazai szakirodalom a zárt lakóközösségek besorolását leginkább a morfológia, a bennük élők társadalmi státusza és a funkciók alapján végzi. CSIZMADY ADRIENNE osztályozása például az építési formát, a lakóparkban tartózkodás időbeli hosszát – állandóan vagy csak ideiglenesen lakott – és a „célcsoport” jellegét veszi figyelembe (CSIZMADY A. 2008). Felosztásában – főként budapesti példák alapján – megkülönbözteti az úgynevezett „klasszikus lakóparkokat”. Ezek az 1990-es évek végén Budán épültek, kisebb méretűek, zártak és luxus szolgáltatások jellemzőek rájuk. Csoportosításában a „közepes méretűek” is zárt jellegűek, de az előzőhöz képest kevesebb szolgáltatást nyújtanak, külső kerületi, zöldövezeti elhelyezkedésűek, és közepes lakásszámúak. Ezt a kategóriát egy magasabb és egy alacsonyabb státuszú népesség lakta altípusra is bontja. Harmadik típusa a „családi házak lakóparkká egyesítése” révén létrejövő, szuburbán családi házas típus. Ennek két altípusát különbözteti meg el attól függően, hogy az ingatlanvásárló maga építteti meg az ingatlanát, vagy ezt is a beruházó végzi. A szerző által elkülönített negyedik csoport a „lakótelepszerű lakópark”, melynek képviselői a modernebb lakótelepekre hasonlító arculatúak, viszonylag nagyméretűek, és az ezredforduló után épültek. Ötödik típusát a „kvázi lakóparkok” alkotják. Ezek még az előző típusnál is nagyobbak, igen változatos méretű és árfekvésű lakásokkal

rendelkeznek, zártak, de beruházóik nem teljesen tartják lakóparkoknak azokat. Befektetési és lakáscélú altípusuk van. A kutató a „lakótelepszerű lakópark” és a „kvázi lakópark” típusát Budapestre tartja jellemzőnek, további térbeli specifikumokat nem ad meg. Az ismertett nemzetközi és hazai szakirodalmi tipizálások kutatásom lakópark-definícióját és egyéb szempontjait csak részben tükrözik. Emiatt saját, Magyarországra vonatkozó tipológiát alkottam meg, amelyet a 3. fejezetben mutatok be.

A lakóparkok morfológiai értelemben is gyakran különbségeket mutatnak mind közvetlen környezetükhöz, mind településükhöz képest. E hatások különösen a gazdasági periféria, vagy félperiféria országaiban számottevőek, amelyek bemutatásánál már említettem a nyugati stílusú beépítési jegyek gyakori dominanciáját (GIROR, G. 2006). Az eltérés általában intenzívebb beépítést jelent, amely időnként a környéken élők tiltakozását is kiváltja. Ugyanakkor érdemes megemlíteni, hogy a lakóparkok népességszáma településükénél jobban kontrollálható, mivel a zárt lakóközösségek térben fizikailag általában szigorúan lehatároltak, és a beépítési módjuk is nagyon ritkán változik utólag. Az ilyen módon ellenőrzött lakás- és lakósűrűség vonzerőt jelent a beköltözésre (CSÉFALVAY, Z. 2010a).

A lakóparkokat tehát külföldön és hazánkban is sokféle, lényegében hasonló – például szuburbán családi házas vagy vízparti intenzíven beépített – típus és morfológia jellemzi. A zártság és egyéb biztonsági jellemzők mértéke alapján is több típust lehet elkülöníteni. Bár Magyarországon az elkerített és őrzött lakóközösségek aránya külföldhöz képest alacsonyabb, azonban hazai jelenlétük alátámasztja hipotézisemet.

1.5.2. A lakóparkok különböző hatásainak értelmezése

A lakóparkok létesítése a különböző települési csoportok – így a kerítések mögött élők és a lakópark környezete – számára egyaránt sokféle hatással járhat, amelyeket nézőponttól függően lehet „előnyöknek” vagy „hátrányoknak” minősíteni. Az említett hatásokat a kutatók is olykor teljesen eltérően ítélik meg. Jó példa erre, hogy – lényegében egy téregység, az Egyesült Államok lakóparkjainak esetében – míg FRED EMANUEL FOLDVARY a magán lakóközösségek (lakóparkok) növekedését a privát lakossági önkormányzati forma gazdasági hatékonyságának gyakorlati bizonyítékeként értékeli, addig RENAUD LE GOIX a közforrások „ragadozóinak” tekinti őket (FOLDVARY, E. F. 2006, LE GOIX, R. 2006).

A lakóparkok különböző hatásait a természeti, gazdasági, társadalmi és építészeti tényezők szerint csoportosítva mutatom be. A **természeti hatások** összességében negatívumként értékelhetők. Az ingatlanfejlesztéseknek időnként értékes természetvédelmi területek vagy zöldterületek esnek áldozatul, Magyarországon és külföldön egyaránt (BLINNIKOV, M. et al. 2006). Az intenzívebb beépítés például a nagy kiterjedésű mesterséges felületek révén hozzájárulhat a városi hőszigetek képződéséhez. E hatásokat a befektetők általában nem veszik kellő mértékben figyelembe, a lakóparkokban élők pedig nem tartják jelentőseknek, ellentétben a környéken lakókkal vagy a települési civil szférával.

A **gazdasági hatások** mérlege általában kedvezőbbnek bizonyul. Erre utal, hogy a *települési önkormányzat* szempontjából e beruházások olykor jelentős bevételeket – a földterület eladása, tehetősebb lakosok letelepedése –, valamint az érintett helyszínek,

városrészek felértékelődését jelenthetik. A lakóparképítés például a fővárosi külső kerületekben hozzájárul a jómódú középosztály Budapesten maradásához, mivel kényelmes, általuk is használható tereket hoz létre (CSANÁDI G. et al. 2010). Így e beruházások létrehozásával a szuburbanizáció folyamata is lassulhat, emiatt az említett kerületeknek érdekében állhat e lakóformák létesítésének engedélyezése.

Gazdasági szempontból a *környéken élők* számára a lakóparképítés a revitalizáció és a növekvő adóbevételek révén pozitív hatásokkal járhat. Ezenkívül a gyarapodó vásárlóerő hatására új üzletek/szolgáltatások telepedhetnek a létesítmények környékére. Az ingatlanfejlesztők gyakran – az ingatlanfejlesztés ellentételezéseként – az önkormányzat előírta plusz beruházásokat valósítanak meg a lakóparkok környékén. Előfordul azonban, hogy a lakóparkosodási folyamattal mind az önkormányzat, mind az adott település lakói rosszul járnak. Ha például az infrastruktúrafejlesztés mértéke – például a lakópark környéki úthálózat bővítése vagy az óvodák kapacitásának növelése – nem ellensúlyozza a megnövekvő lakosságszámot, akkor a közszolgáltatások minősége romlik, ami jelentős konfliktusokhoz vezethet [23], [24]. Erre láthatunk példát hazánkban a budapesti agglomeráció településeinek esetében (CSANÁDI G. et al. 2010).

A lakóparki beruházási forma az *ingatlanfejlesztők* számára gazdaságilag kedvező, mivel általában jó profitnövelési eszközt jelent. Ezt többek között az magyarázza, hogy az adott területre jutó ingatlanszám általában magasabb más ingatlanfejlesztési módokhoz képest. A lakóparkok annál nagyobb anyagi hasznot jelentenek létesítőiknek, minél több ingatlant hoznak létre területükön, mivel e létesítmények általában gyorsan és jól értékesíthetők. Így a beruházók többnyire a minél intenzívebb beépítésben érdekeltek.

A *lakóparkba költözők* szempontjából gazdasági értelemben a „biztonság”¹⁰ és a jó minőségű lakókörnyezet a legfontosabb. További pozitívumként értékelhető a nézőpontjukból, hogy a „klubgazdaságok” teóriájának értelmében e létesítmények színvonalas, és a nem ott élők kizárásával közgazdasági értelemben is fenntartható szolgáltatásokat nyújtanak (WEBSTER, C. 2002). Arra is van példa azonban, hogy az ingatlanfejlesztők által ígért lakóparki szolgáltatásoknak és létesítményeknek csak egy része valósul meg (KRUPICKAITE, D. – POCIŪTĖ, G. 2009). A sokszínű, egységesen csak részben jellemezhető civil szféra számára a fenti ingatlanfejlesztések olyan formában jelenthetnek gazdasági előnyt, ha általuk végbemegy az – esetleg korábban elhanyagolt – terület revitalizációja, felértékelődik a település ingatlanpiaca. Az adott önkormányzat pluszbevételekhez jutása – amelyekből esetenként a civil szféra is részesedik – további előnyös gazdasági hatásokat jelent. Emiatt egyes civil szervezetek kifejezetten támogatnak bizonyos lakóparki beruházásokat.

A lakóparkok **társadalmi hatásait** összességében inkább negatívnak értékelem. Ezt támasztja alá a *települési önkormányzatokat* illetően, hogy az említett ingatlanfejlesztések megépítése jelentős méretű közterületek magántulajdonba kerülését, a települési szerkezet

¹⁰ Sok kutatás kimutatta azonban, hogy a lakóparkok biztonsága valójában szignifikánsan nem különbözik azok környezetétől. A bűnözők számára ugyanis nagy vonzerőt jelent a kis területen összpontosuló gazdagság, és őket segíti, hogy az ott élők éppen a lakóparkon belüli biztonságérzetük miatt olykor az elemi óvintézkedéseket sem tartják be. E létesítmények nem nyújtanak abszolút biztonságot, például azért sem, mert a belépés során „ki lehet játszani” az ellenőrzést.

fragmentálódását, a kirekesztés és a szegregáció létrejöttét, illetve növekedését, valamint településen belüli konfliktusokat – például a civil szervezetek tiltakozása – is kiválhat. Létrehozásukkal a beépítettség és a közúti fogalom is megnő, ezenkívül a helyben élő kedvezőtlenebb társadalmi-gazdasági helyzetűek többnyire távozásra kényszerülnek (a dzsentifikáció folyamatának gerjesztése). A zárt lakóközösségek jómódú középosztálya sok esetben szigetként ékelődik az alacsonyabb státuszú, „őshonos” társadalmi csoportok körzetébe. Gazdasági hátrányt is jelent, hogy a lakóparkokban élők időnként nem hajlandók a korábban említett „kettős adózás” alá esni, ennek elkerülésére irányuló törekvésük az önkormányzatuktól való elszakadásban nyilvánulhat meg.

A társadalmi hatásokat tekintve a *lakóparki lakók* számára kedvező, hogy státuszuknak megfelelő, homogén társadalmi összetételű környezetben telepednek le. Hátrányként értékelem viszont a külvilágtól való elszigetelődésüket, és az általában szigorú belső szabályokkal történő korlátozásukat. Ez utóbbiak szintén csökkenthetik a lakóparkokbeli társas élet intenzitását (MCKENZIE, E. 2006). Így a területükön – az elvileg hasonló státuszúak biztosította szocializációs lehetőségek ellenére is – ingerszegény „mesterséges társadalmi sivatagok” alakulhatnak ki, melyek az ott élő gyermekek számára különösen hátrányosak lehetnek. A lakóparkokban élők között is előfordulnak konfliktusok, például a tulajdonosok és bérlők csoportjai között. További negatív hatás, hogy a beruházás területén a sürgősségi ellátás lassabbá válhat, például amiatt, hogy kerítéseken belül az önkormányzati szabványoknál szűkebb utcákat engedélyeznek (WALKS, A. R. 2009). A lakóparkok kacskaringós és zsákutcás úthálózata, a gyalogos közlekedés létesítményeinek kiépítetlensége, a kevés kapu nem kedvez a bennük élők térhasználatának sem (BURKE, M.– SEBALLY, C. 2001). Jellemző az is, hogy az említett ingatlanfejlesztések lakói keveset mozdulnak ki közvetlen környékükre. Ennek több oka van, így az egyik, hogy veszélyesnek és ellenségesnek tartják szomszédságukat, és sok szolgáltatást az általuk biztonságosnak tekintett másik, időnként távolabbi településeken vagy településrészekben vesznek igénybe (HEGEDÜS, G. 2007).

A *lakóparkok környékén élők* esetében az ingatlanfejlesztések társadalmi hatásai inkább negatívumként értékelhetők. Bár időnként javul lakónegyedük társadalmi megítélése, azonban az említett beruházások területeinek privatizálása is leginkább őket érinti. Mivel a lakóparkokból a nem ott élőket kirekesztik, így az ő térpályáikat hosszabbíthatják meg leginkább az ingatlanfejlesztések, esetenként jelentős kerülőre kényszerítve őket (BURKE, M. – SEBALLY, C. 2001). A lakóparkok és környékük között időnként súlyos társadalmi konfliktusok is kialakulnak. Előfordul, hogy a létesítményekben élők a beruházások létrejötte után megkísérlik megakadályozni az újabb ingatlanfejlesztéseket a környéken, mivel az már nem áll érdekükben. Egy kaliforniai, közigazgatásilag is önállósult lakópark önkormányzata – Canyon Lake – például szövetségi földterületeket kívánt megszerezni, hogy a falai mentén történő újabb ingatlanfejlesztéseket meggátolja. A meglehetősen nagy lakásszámú – 12 736 lakásegység – Leisure World nyugdíjas lakópark pedig azért vált közigazgatásilag önállóvá, mert így hatékonyabban tudott fellépni a közeli Irvine város nemzetközi repülőtér építésével kapcsolatos terve ellen (LE GOIX, R. 2006). A civil szervezetek számára megjelenő társadalmi előnyök és hátrányok – különösen az ingatlanfejlesztések környéki civil szféra

szempontjából – többnyire azonosak az ingatlanfejlesztések környéki lakosságával. Az említett negatív hatások miatt a civil szervezetek fel is léphetnek a lakóparképítések vagy a már meglévő létesítmények ellen, amelyre hazánkban is számos példát láthatunk (CSANÁDI G. et al. 2010).

A lakóparkok **építészeti** hatásai szintén inkább hátrányként jelentkeznek. Ezek közül már említettem, hogy a lakóparkok vizuális összképe gyakran teljesen eltér az adott település(rész) építészeti hagyományaitól, karakterétől, így annak esztétikai képét rontja.

Kérdés azonban, hogy az említett, különböző jellegű kedvezőtlen hatásokra az érintett települési csoportok, és azokon belül a közsféra mennyiben képesek reagálni. Az *önkormányzatokat* – illetve a különböző hatóságokat – illetően elmondható, hogy több, köztük magyar példa alapján a bemutatott negatív hatások a területfejlesztési és -rendezési tevékenységben csak részben jelennek meg problémaként. A településfejlesztés és -rendezés helyi és regionális szintjének a lakóparkokhoz fűződő viszonya egy adott országon belül és különböző országokat összehasonlítva is eltérő (DE DUREN, N. R. 2006, BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Egyes esetekben a települési – és egyes országokban a területi – tervezés nem képes funkciójának megfelelő módon, például a szociális szempontokat figyelembe véve ellenőrizni és irányítani a lakóparkok létesítésének folyamatát. Működése legfeljebb a beruházások terveinek jóváhagyásában merül ki (PAAL, M. 2003). Ugyanakkor ennek ellenkezőjére is találunk példát, így Magyarországon Budapest szuburbán övében léteznek olyan önkormányzatok, amelyek nem engedélyezik a lakóparkok létesítését. Az *ingatlanfejlesztők* jelentős anyagi ereje mellett gyakran jó politikai kapcsolatrendszerük is szerepet játszik abban, hogy sokszor viszonylag könnyen érvényesíteni tudják saját szempontjaikat – olykor a település egészének (hosszú távú) érdekei ellenében. Nemcsak hazánkban, de még a fejlettebb demokráciák némelyikében sem képesek a hatóságok a települési vagy adott esetben a területi tervezésben a fenti problémához megfelelő módon viszonyulni (GOOBLAR, A. 2002).

A lakóparkok tehát számos, sokféleképpen értékelhető természeti, gazdasági, társadalmi és építészeti hatást gyakorolhatnak környezetükre. E hatásokat összességében inkább kedvezőtlennek értékelem. Ezt támasztja alá, hogy időnként jelentős természeti, gazdasági és társadalmi konfliktusokat váltanak ki a zárt lakóközösségek, különösen a liberális, gyenge közösségi kontroll jellemezte országokban. A nemzetközi és a magyar szakirodalom alapján elmondható, hogy a lakóparkok által kiváltott hatások, illetőleg konfliktusok általában nagymértékben megegyeznek külföldön és hazánkban. Ez a tény szintén alátámasztja hipotézisemet.

2. A kutatás módszertani háttere

A lakóparkok vizsgálata számos ok miatt összetett feladat, ennek megfelelően a kutatás során többféle, a korábban bemutatott kérdésekre választ adó kvantitatív és kvalitatív jellegű módszert használtam¹¹. Ezek többsége más-más kutatási kérdéshez is kapcsolódik, és a magyarországi vizsgálatok még nem, vagy alig alkalmazták e metódusokat az általam végzett módon. A szakirodalmi és statisztikai elemzés az elméleti, míg az internetes gyűjtés, a terepbejárás, a fényképes dokumentáció, a kérdőívezés és az interjúzás az empirikus jellegű kérdésekhez kapcsolódik leginkább.

Munkámat a lakóparkokkal kapcsolatos külföldi és hazai szakirodalom elemzésével kezdtem. E módszer segítségével a lakóparkok létrejöttét a szakirodalmi modellek alapján vizsgáló, a zárt lakóközösségek építésének térbeli tényezőire irányuló, és részben az említett ingatlanfejlesztések környezeti illeszkedésével kapcsolatos kérdéseimre kaptam választ. Kutatásom során a külföldi források által használt szaknyelvi kifejezéseket megkísértem magyar nyelven pontosan értelmezni, majd egy saját lakópark-definíciót is megfogalmaztam. Ezt azért tartottam szükségesnek, mert ezt a kifejezést széles körben és rendkívül pontatlanul használják Magyarországon.

A vizsgálat következő lépéseként statisztikai adatgyűjtést és -elemzést végeztem, amely főként a lakóparkok létrejöttét a szakirodalmi modellek alapján értelmező, valamint a zárt lakóközösségek építésének térbeli tényezőivel kapcsolatos kérdésekre adott választ. Az utóbbihoz kapcsolódóan e létesítmények magyarországi elterjedését is vizsgáltam. A saját statisztikai adatgyűjtést és feldolgozást az indokolta, hogy a hazai lakóparkokról nem áll rendelkezésre egységes és a megadott új definíciónak megfelelő másodlagos adatbázis. Ez alól egyedül a KSH T-STAR adatbázisa jelent kivételt. Bár vonatkozó adatai az új lakópark-meghatározásomnak csak bizonyos mértékben felelnek meg, ezeket a jelenség hazai terjedésének hozzávetőleges modellezésére alkalmasnak tartom. Az utóbbi adatbázis alapadatait és a különböző, belőlük számolt indexeket térképeken ábrázoltam és elemeztem, települési szintű bontásban.

Később a különböző forrásokból saját adatbázist hoztam létre, a kutatás szempontjából fontos három településhierarchia szint – a főváros, valamint a regionális központok és más megyei jogú városok – és azok szuburbán övezetei¹² vizsgálatához. Ez többek között lehetővé tette a KSH T-STAR adatbázisának a saját adatgyűjtésemmel való összehasonlítását, ami a hivatalos statisztika megbízhatóságának értékelését biztosította. E munka során a beruházás helyére, a lakópark morfológiájára, létesítményeire, szolgáltatásaira és az azokban lévő ingatlanok számára vonatkozóan gyűjtöttem adatokat. Forrásaimat az ingatlanfejlesztői honlapok [8] tartalomelemzése és térképek – például Google Maps/Earth – elemzése, ezenkívül a terepbejárás – például a lakóparkok térképi rögzítése –, fényképes dokumentáció és az önkormányzatok telefonos lekérdezése adták. A regionális központok és más megyei

¹¹ A budapesti várostérségben végzett terepbejárásos adatgyűjtési fázisában BÁGYA JÁNOS LÁSZLÓ, a szegedi esettanulmány interjúkészítési fázisában TÓTH ADRIENN ILONA földrajz szakos hallgató segített. A kecskeméti mintaterületi kérdőívezésben a Szegedi Tudományegyetem és a Kecskeméti Főiskola hallgatói vettek részt.

¹² A főváros esetében a budapesti agglomeráció fővároson kívüli településeit kutattam.

jogú városok, valamint ezek szuburbán zónái településeinek körében Szegeden és Kecskeméten, illetve környékükön végeztem terepbejárást, készítettem fényképes dokumentációt. A többi, hasonló településen az ingatlanfejlesztői honlapok tartalomelemzése és a térképek kiértékelése volt a főbb kutatási módszerem, elsősorban a 2006-2009 közötti időszakra vonatkozóan. A budapesti agglomeráción belül, a fővárosban szintén az ingatlanfejlesztői honlapok tartalomelemzésén, és a térképek kiértékelésén alapult a kutatásom. A budapesti várostérségbeli kutatásomra 2009 decembere és 2010 márciusa között került sor, együttműködve egy nemzetközi kutatócsoporttal is.

Az említett, statisztikai adatgyűjtésre irányuló módszerek közül a beruházói weboldalak elemzését az indokolta, hogy az internetes médium az ingatlanfejlesztők marketingtevékenységének egyik igen fontos kerete; így ehhez kapcsolódóan honlap-archiválást is végeztem. Utóbbira azért volt szükség, mert sokszor kizárólag ebből a forrásból lehetett egy adott beruházásról információkat szerezni, ugyanakkor az említett honlapok többnyire csak az eladás végéig működnek. A fenti módszerekkel kapott eredményeket adatbázisba foglaltam, és többféle szempont alapján kiértékeltem. Digitális térképeken is rögzítettem az eredményeket, valamint tematikus térképeket szerkesztettem (HEGEDŰS, G. 2008b, 2009a, 2009b). Ezenkívül az adatgyűjtés során vizsgált jellemzők alapján saját lakópark-tipizálást is alkottam.

Ezt követően az esettanulmányaim elkészítéséhez szükséges információk segítségével (tartalomelemzés, terepbejárást, fényképes dokumentáció, kérdőívezés, interjúzás) tártam fel a hazai lakóparkok további jellegzetességeit. Kutatásaim során – a szükséges szakirodalomra támaszkodva – meghatároztam a végső eredmények szempontjából fontos települési csoportokat: az ingatlanfejlesztőket, a lakóparki lakosokat, a helyi önkormányzatot, a lakóparkok környékén élőket és a helyi civil szférát. A lakóparki lakosok és a környéken élők csoportjai az adott település térbeli-társadalmi szerkezetének fontos területi egységeit alkotják. A környéken élők közössége a lakóparkok szempontjából a térbeliség miatt jelentős. Ezt támasztja alá, hogy Magyarországon is egyre gyakoribbak e beruházásokkal kapcsolatos szomszédsági, úgynevezett NIMBY konfliktusok¹³ [23]. A lakóparkokban élőket és szomszédságukat adottságaik szerint további térbeli-társadalmi alegységekre (település-részekre) osztottam, amelyeket részben külön-külön is vizsgáltam. A kutatás során főként azokat a viszonyulásokat elemeztem, amelyek a lakóparkok létesítésének okaira vagy térbeli relációkra vonatkoznak.

Esettanulmányaim településeit az addigi vizsgálati eredményeim alapján választottam ki. A zárt lakóparkok Magyarországon jelenleg a településhierarchia felsőbb szintjein – Budapest, régióközpontok, más megyei jogú városok – illetőleg azok szuburbán öveinek településein tekinthetők általánosan elterjedtnek. Így esettanulmányaimat három, a fenti csoportokba tartozó településeken lévő, a hazai főbb típusokat képviselő lakóparkokban végeztem: a piliscsabai Magdolna-Völgyben, a szegedi Tisza Palotában és a kecskeméti

¹³ A NIMBY mozaikszó az angol „*Not-In-My-Backyard*” – „csak ne az én kertembe” – kifejezésnek a rövidítése. A mozaikszó az érintett lakóknak valamilyen általuk negatív hatásúnak tekintett és emiatt ellenzett, a közelükben tervezett beruházással – például hajléktalanszálló – szembeni tiltakozását, és a projekt áthelyezésre irányuló kampánytevékenységét jelenti (GREGORY, D. et al. 2009).

Arborétumban. Ezt az indokolta, hogy a három ingatlanfejlesztés mindegyike megfelel a tárgyalt lakóforma általam használt definíciójának. Ezenkívül a Magdolna-Völgy közigazgatási önállósulási kísérlete sok szempontból egyedülálló a hazai lakóparkok körében. A Tisza Palota pedig méretében és építési formájában a Dél-Alföld igen jelentős zárt beruházása. Az Arborétum ingatlanfejlesztés egy, országos viszonylatban is sok lakóparkkal rendelkező megyeszékhelyen található.

Az esettanulmányok egyik fontos kutatási módszere volt a tartalomelemzés, amely az adott lakóparkhoz kötődő települési szereplőkkel kapcsolatos médiaanyagokra – internetes honlapok – terjedt ki. Ezenkívül a településfejlesztési dokumentumokat – településfejlesztési koncepció, integrált városfejlesztési stratégia – elemeztem. Az említett módszer keretében kvantitatív szempontok alapján például az adott kifejezés előfordulási statisztikáját vizsgáltam. Ugyanakkor a kvalitatív szempontokra – mint az adott kifejezés szövegkörnyezeti szerepének értékelésére – nagyobb hangsúlyt fektettem. Az elemzési egységek a teljes honlapok, illetve a vizsgált cikkek és dokumentumok voltak. A médiaanyagok tartalomelemzését Piliscsabán a Piliscsabai Polgár havi periodika elektronikus verziója [25], Szegeden a www.delmagyar.hu napilap és a www.szegedma.hu naponta frissülő portál vizsgálatával végeztem. Kecskeméten a Petőfi Népe napilap online változata, a www.baon.hu, illetve a www.hirosindex.hu naponta frissített híroldal elektronikus cikkeit elemeztem. A dokumentumok tartalomelemzésére keretében a településfejlesztési dokumentumok közül a fejlesztési koncepciót és – Piliscsaba kivételével – az integrált városfejlesztési stratégiát vizsgáltam [26], [27], [28], [29], [30]. A rendezési dokumentumok csoportjában a településszerkezeti és szabályozási terveket, illetve a helyi építési szabályzatot vizsgáltam [31], [32], [33].

A kutatásom során a kérdőívezés módszerét is alkalmaztam. Ez utóbbi módszert néhány kutató már hazánkban és külföldön is használta a lakóparkok vizsgálatára, azonban dolgozatomban az ő kérdéseikkel csak részben egyező szempontokat vizsgáltam (CSÉFALVAY Z., 2008, CSIZMADY A. 2008, POLANSKA, D. V. 2010). A lakópark nem könnyen kutatható egység, mivel nem egyszerű bejutni e „zárt világok” területére, és nagy – részben az ott élők magas státuszából adódóan is – a válaszmegtagadók aránya. Volt olyan kutatás, melynek során nem sikerült a „luxus kategóriájú” lakópark esetében megbízható nagyságú statisztikai mintát venni, mivel a kérdezőbiztosokat nem engedték be a létesítménybe (CSIZMADY A. 2008). A kérdőívezés numerikusan kódolt adatok statisztikai elemzését lehetővé tevő módszer. Ugyanakkor kutatási kérdéseim döntően kvalitatív jellegéből – például az egyes települési csoportok egymáshoz fűződő kapcsolata – adódóan azokat az interjúk segítségével jobban megválaszolhatóknak tartom.

A kecskeméti esettanulmányomban végeztem kérdőívezést, a környéken élők körében. Ezen a mintaterületen nemcsak az Arborétum, hanem a Centrál és Forrás lakóparkok környékére is kiterjedt az említett kutatási szakasz, 2010 júliusában (1. melléklet). A kérdőív összeállításakor arra törekedtem, hogy a lakóparki lakókkal készült interjúkhoz (3. melléklet) hasonló kérdéseket tegyek fel, mivel ez tette lehetővé a két települési lakossági csoport véleményének az összehasonlítását. A nyílt kérdések gyakori

használata is ugyanezt a célt szolgálta, ezáltal részletesebb információkat lehetett például arról nyerni, hogy miként ítélik meg a közelben élők a zárt lakóközösségeket.

Az egyszerű véletlen mintavételen alapuló lekérdezés során összesen 223 kiértékelhető kérdőív született, ebből 101 az Arborétum, 48 a Centrál és 74 a Forrás lakópark környékén. A válaszadók – a mintaterület kialakítása ellenére is – olykor helytelen kecskeméti beruházást adtak meg a hozzájuk „legközelebbiként”. Ebből következően összesen 102 kiértékelhető kérdőív született az Arborétum, 29 a Centrál, és 65 a Forrás lakóparkról (és 27 egyéb ingatlanfejlesztésekről). Az említett eltéréseket azonban nem tartom jelentősnek. Kérdőíves elemzésem alapja azonban továbbra is az előre meghatározott mintaterület maradt, a környéki mintaterületeket így tudtam csak összehasonlítani egymással. A lakóparkok környéki mintaterületek heterogének az ott élők társadalmi státuszát tekintve, ezáltal több részmintaterületekre oszthatók, amit figyelembe vettem az eredmények interpretálásakor¹⁴. A kérdőívezés során kapott sokféle válasz miatt – az információvesztés elkerülése céljából – időnként egymást részben átfedő kódolási kategóriákat hoztam létre (2. melléklet).

Az interjúk módszertani alapját egy 2009 és 2010 közötti nemzetközi kutatás útmutatója adta, amelyben magam is részt vettem (SMIGIEL, C. 2009c). Ez utóbbit dolgoztam át és bővítettem ki a dolgozat szempontjainak megfelelően. Minden esetben személyesen végzett, félig strukturált mélyinterjút készítettem a szóban forgó lakóparkok ingatlanfejlesztőivel, a lakóparkokban élőkkel, és az illetékes önkormányzat településrendezési és/vagy egyéb szakértőivel. A piliscsabai mintaterületen a marketingszakértővel tudtam az eredeti ingatlanfejlesztők közül interjút készíteni. Ugyanakkor az ingatlanfejlesztői interjút a lakópark működtetéséért felelős, nagyobb civil egyesület tagjaival végeztem. Az említett interjúalanyok többsége ingatlanforgalmazással foglalkozik, emiatt is ilyen minőségben tüntetem fel a dolgozatban őket. A kecskeméti esettanulmányban az önkormányzati szakértői csoporthoz sorolom az adott települést jól ismerő kutatókat is, azonban véleményük nem feltétlenül egyezik meg az önkormányzat alkalmazásában állókéval. Az említett csoportokon kívül a lakóparkok környékén élőkkel is interjúzásra került sor. Ezenkívül szükségesnek tartottam a kutatott település egy, fő tevékenységi körét illetően a településfejlesztésben és -rendezésben (is) érintett civil szervezet vezetőjével való interjúzást, az interjúk 2010-ben készültek (4. táblázat). A piliscsabai civil szervezet egy településfejlesztéssel és természetvédelemmel, a szegedi pedig egy urbanisztikával foglalkozó egyesület. A kecskeméti civil szervezet környezet- és természetvédelmi, valamint műemlékvédelmi profilú.

A kutatás összetett szemléletmódjából és a téma viszonylagos újszerűségéből adódóan az interjúk keretében sokféle kérdést tettem fel, melyek a dolgozatban különböző hangsúlyt kaptak. A kérdéseim többek között érintették a lakópark létesítésének üzleti körülményeit és marketingstratégiáját, az elkerítettséget, az ingatlanfejlesztő és a települési önkormányzat – például településrendezési szakértők, főépítész – kapcsolatát. A lakópark és környékének egymáshoz való viszonyulása, a létesítményekben élők szocioökonómiai jellemzői, a lakópark mint közösség működése, valamint a többi települési csoport (térbeli) észlelése is lényeges

¹⁴ Ezenkívül figyelembe kell vennünk, hogy a kis mintanagyságok – különösen a Centrál lakópark környékére vonatkozóan – csak általános következtetések levonására adnak lehetőséget.

szempont volt (3. melléklet). Az interjúkat diktafonra vettem, transzkriptáltam, és azok teljes szövegén kvalitatív jellegű tartalomelemzést végeztem. Ennek legfőbb lépései a kódolás, megfelelő kódolási kategóriák kialakítása, majd az interpretáció voltak. Ezt a kutatási módszert a hazai geográfia ezidáig még kevésbé alkalmazta, ezért erről a külföldi szakirodalomból tájékoztam (JACKSON, P. 2001, MAYRING, P. 2008).

4. táblázat. Az interjúk főbb adatai

(Forrás: saját szerkesztés)

Települési szereplő	Piliscsaba	Szeged	Kecskemét	A három településen összesen	Összes időtartam, illetve terjedelem
ingatlanfejlesztő	4	3	3	10	
önkormányzati szakértő	2	4	3	9	
lakóparki lakos	5	5	6	16	
környéken élő lakos	4	5	10	19	
civil egyesület	1	2	1	4	
összes interjúalany száma	16	19	23	57	
interjúk átlagos időtartama (óra:perc)	0:52	0:46	0:36	0:44	42:48
interjúátíratok átlagos terjedelme (oldal)	13,0	10,3	8,6	10,7	612,1

Tekintettel a lakóparkok zárt jellegére, a „hólabda-módszer” keretében az ingatlanfejlesztők segítségét kértem a lehetséges interjúalanyok kiválasztására. Ez a módszer azonban csak Piliscsabán bizonyult teljes mértékben megvalósíthatónak. Kecskeméten az így megadott interjúalanyoknak csak egy része vállalta az interjút, így a többi résztvevő elérhetőségét a már megkérdezett lakóktól kaptam meg. Szegeden az ingatlanfejlesztő elmondása szerint az általa megkeresett lakóparkiak közül egyikük sem vállalta az interjút. Így ezen a kutatási helyszínen a létesítmény bejáratánál véletlenszerűen végeztem az interjúalanyok kiválasztását. Az esettanulmányok lakóparkon kívüli többi települési csoportjának képviselőit véletlenszerű módon, és/vagy a „hólabda-módszer” alapján választottam ki. A környéken élők esetében a létesítményhez legközelebbi településrészekben kíséreltem meg az interjúzást. Feltételeztem ugyanis, hogy az ott élők – a lakópark közelségéből adódóan – a kutatás szempontjából több releváns információt tudnak szolgáltatni. Törekedtem arra, hogy a beruházások közelében lévő különböző településrészek mindegyikéből legyenek interjúalanyaim.

Az interjúkészítés néhány esetben nehézségekbe ütközött. Különösen a lakóparki lakók körében volt viszonylag magas az interjúzást elutasítók, vagy csak többszöri egyeztetés után elfogadók aránya. A bizalmatlanságukat mutatta, hogy egyes interjúalanyok nem az otthonukban fogadtak, és nem járultak hozzá bizonyos interjúrészletek rögzítéséhez.

A különböző megkeresett települési csoportok között, és néhány csoporton belül is jelentős érdekkülönbségek váltak nyilvánvalóvá. Ezért fontosnak tartottam, hogy minden interjúalanynak rövidített álnevet adjak, ezáltal a névtelenség a lehető legnagyobb mértékben biztosítva legyen.

Összességében elmondható, hogy a lakóparkok vizsgálata azok zártsága, és az azokban élők magasabb státuszából eredő bizalmatlansága miatt nehezebben megvalósítható feladat. Az alkalmazott kutatási módszereim közül a statisztikai adatgyűjtés, a főként kvalitatív jellegű kérdéseimre választ adó interjúzás, és kisebb mértékben a tartalomelemzés és a kérdőívezés segítségével jutottam a legtöbb információhoz.

3. A lakóparkok elterjedése és tipizálása (kutatási eredmények)

E kétségtelenül sajátos települési társadalmi jelenségnek hazánkban még történt meg az alaposabb empirikus társadalom-, illetve településföldrajzi kutatása. A következő fejezetekben kutatási eredményeimet foglalom össze. A zárt lakóközösségek térbeli eloszlásával, az elhelyezkedésükre ható különböző tényezőkkel és a hazai, saját tipizálásom szerinti elemzésével igyekszem bemutatni azt a folyamatot, illetve annak területi különbségeit, ahogy létrejöttek.

3.1. A lakóparkok földrajzi elterjedése hazánkban

A zárt lakóközösségek már hazánkban is viszonylag széles körben elterjedtek, elsősorban a fővárosban és a megyei jogú városokban, illetve azok szuburbán öveiben találhatók meg.

3.1.1. A lakóparkok kialakulására ható tényezők

Napjainkban a lakóparképítés, mint már korábban is jeleztük, globálisan is számottevő, viszonylag nagy lakásszámot létrehozó ingatlanfejlesztési formának számít. A létesítési és terjedési folyamatot sokféle tényező befolyásolja, amelyek térben is jelentősen különböznek (5. táblázat).

A kutatás empirikus részében e tényezők vizsgálatára tértem ki. A létesítéssel kapcsolatba hozható öt fő társadalmi csoport, valamint az azokra ható tényezők közül nem feltétlenül szükséges valamennyinek egyidejűleg teljesülnie; jelentőségük régióként, településenként, sőt településrészenként is eltérő lehet. A zárt lakóközösségek létrehozásában a különböző gazdasági motivációk – így az ingatlanfejlesztők profitmaximalizálásra való törekvései is – igen fontos szerepet játszanak. A gazdasági-megtérülési tényezők mérlegelése a lakóparkok létesítésének első és meghatározó lépését jelenti. Az általában nagy lakóegységszám miatt a befektetők kockázata jóval magasabb más beruházási formákhoz képest, így még inkább figyelembe kényszerülnek venni a különböző, már korábban ismertett tényezőket. Ugyanakkor ha egy adott helyszín számukra megfelelő, akkor annak minél intenzívebb beépítését, s nagyobb profitot hozó kihasználását jobb eséllyel tudják elérni, mint az egyedi ingatlanépítők. Ezt általában anyagi lehetőségeik és esetleges politikai kapcsolataik teszik lehetővé.

A legtöbb magyar nagyváros és környéke kedvező társadalom- és természetföldrajzi adottságokkal rendelkezik, így a gazdasági tényezőkön kívül a politikai viszonyokat és az azzal szervesen összefüggő településrendezési tényezőket tartom a hazai lakóparképítési folyamat legfőbb meghatározójának. Már említettem a vonatkozó országos irányelvek és szabályok tulajdonképpen hiányát. Emiatt Magyarországon a települési önkormányzatok állásfoglalása dönti el, hogy egy adott település bizonyos helyszínén létesülhet-e ilyen ingatlanfejlesztés, vagy sem [34]. Ha azok önmagában támogatják is a beruházásokat, a lakóparkok építése nagyban függ a helyi településrendezési szabályozástól, például a beépíthetőség megengedett paramétereitől.

5. táblázat. A lakóparkok létesítésnek helyszínét meghatározó tényezők

(Forrás: saját szerkesztés)

1. gazdasági tényezők	a. az ingatlanfejlesztők érdekei (profitmaximalizálás)
	b. gazdasági növekedés, megfelelő vásárlóerő, kedvező hitelezési rendszer
	c. ingatlanpiaci tényezők (például a lakóparki ingatlanforma ismertsége, az azok iránti kereslet, illetve annak megteremtési költségei)
	d. a kivitelezés kedvező körülményei (egyszerűbb munkaszervezés, költséghatékonyabb megvalósíthatóság)
	e. kedvező telekárak
2. településrendezési tényezők	a. rendelkezésre álló szabad, illetve átalakítható funkciójú terület
	b. megfelelő területrendezési szabályozás
3. a politikum tényezői	a. országos szinten is „támogató” vagy „megengedő” álláspontú politika
	b. a helyi politikum adottságai (például támogató / be nem avatkozó attitűd)
	c. a helyi civil szféra / lakosság támogatásának megnyerése
4. társadalomföldrajzi tényezők	a. kiépült humán (például óvoda, színház) és műszaki (például közművek) infrastruktúra
	b. jó megközelíthetőség (például úthálózat, tömegközlekedés)
	c. történelmi értékek, műemlékek a közelben
	d. hangulatos településrész (közelsége)
5. természetföldrajzi tényezők	a. vízpart (tó, folyó) közelsége (például mikroklima, sportolási lehetőség)
	b. zöldterület (park, erdő) közelsége
	c. természetvédelmi terület (például tájvédelmi körzet) közelsége
	d. a környezethez viszonyított nagyobb tengerszint feletti magasság (panoráma)

Ha az önkormányzatok pártolják a lakóparképítést, és az ingatlanfejlesztők is alkalmasnak tartják az adott hely településrendezési szabályozását a projekt megvalósítására, akkor a társadalom- és természetföldrajzi tényezőcsoportok mérlegelése következik. A társadalomföldrajzi vonzerőkön belül a kereslet oldaláról a megfelelő vásárlóerőt szükséges kiemelni, ami megteremti a beruházás sikerének lehetőségét, és egyúttal el is dönti annak típusát és kategóriáját. Ezenkívül az adott településrész hírnevét, kedvező közlekedési helyzetét, a városközponthoz való viszonylag közeli fekvése emelhető ki. A nagyobb beruházások tervezésénél a környék megítélése nem annyira döntő, mivel a jelentősebb ingatlanfejlesztések önmagukban is képesek befolyásolni azt (CSIZMADY A. 2008). Az említett tényezőket az ingatlanfejlesztők „mintegy beépítik” projektjeik árába, és jellemzően professzionális marketingtevékenység keretében reklámozzák a létesítmény

lakóegységeinek eladását. A természetföldrajzi adottságok körében a zöldterületek vagy a vízpart közelsége a legfontosabb értéknövelő tényező. A vonzó természet- és társadalomföldrajzi tényezőkre gyakran a létesítmények elnevezésében – például Tisza Palota – is utalnak (HEGEDŰS A. 2008). Marketingtevékenységüket a tervezett beruházást ellenző helyi lakosság vagy a civil szféra azonban időnként megkérdőjelezi [24], [35].

3.1.2. A lakóparkok magyarországi elterjedésének vizsgálata

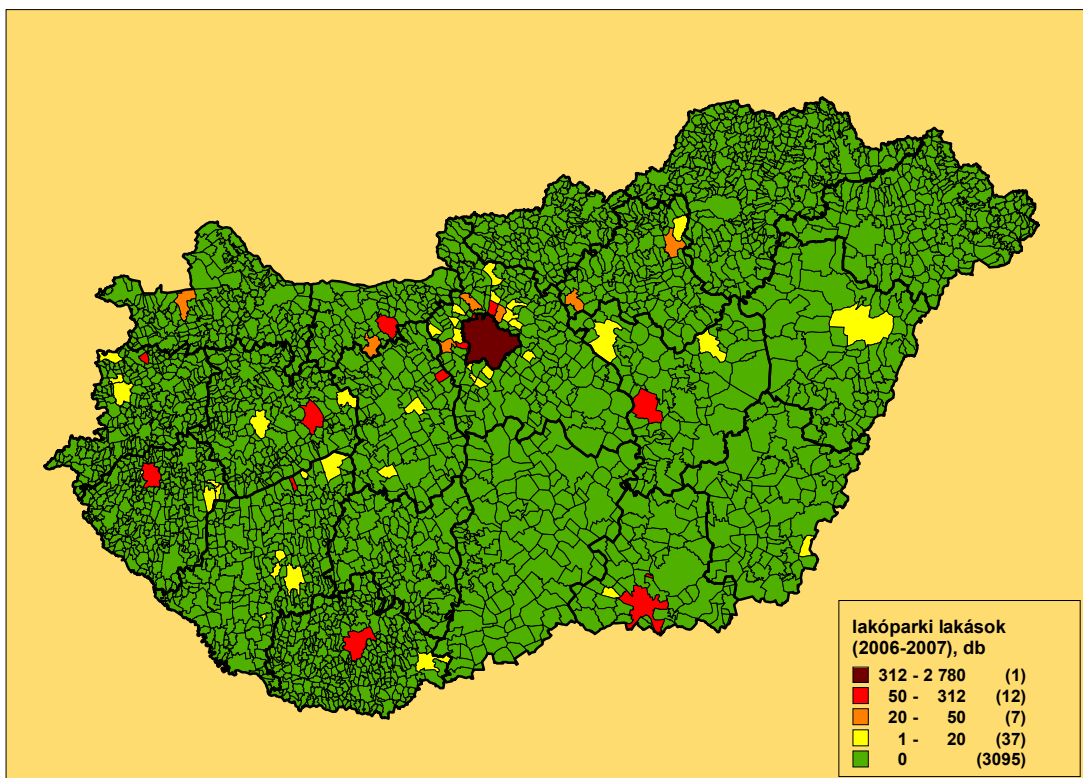
A lakóparkok a korábban említett folyamatok és tényezők eredményeképpen az ezredforduló óta hazánk jelentősebb városaiban és környékükön mindenütt jelen vannak. Az elterjedésükkel kapcsolatos kutatás első fázisában megvizsgáltam a magyarországi lakóparkoknak az országon és az egyes településeken belüli elterjedését. A korábban említett definíciós pontatlanságok és az ebből adódó statisztikai megbízhatósági problémák miatt csak korlátozott mértékben tartottam alkalmasnak a KSH adatait arra, hogy a lakópark-jelenség elterjedését modellezzem velük Magyarországon.

A hivatalos statisztika alapján a lakóparkok hazánkban 2007 végén mindössze 73 településen voltak jelen, és összesen 6 415 lakást – az ország lakásállományának csak 0,15 %-át – foglalták magukban¹⁵. A KSH „többszintes, többlakásos épületek” kategóriájának a vizsgálatától eltekintettem, mivel ezeknek a valódi lakóparkokkal való egyezését nem tartom teljesen egyértelműnek. A hivatalos adatok szerint a zárt lakóközösségek Budapesten, a regionális központok és a megyei jogú városok nagyobb részében, illetve azok szuburbán zónájának egyes településein jelentek meg 2007-ig. A településhierarchia alacsonyabb szintjein néhány kivételtől eltekintve nincsenek jelen (8. ábra). Ez alapján – a globalizáció más jelenségeihez hasonlóan – a lakóparkosodási folyamat hierarchikus és szomszédsági jellegű térbeli terjedésére lehet következtetni (BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2006). Ez utóbbira utal, hogy a lakóparkkal már rendelkező nagyobb települések környékén fordul elő a többi, kisebb lakópark is.

A lakóparki lakások száma alapján elmondható, hogy jelentős részük – 4 006 lakás, az összes lakóparki lakásállomány 62,4 %-a – Budapestre koncentrálódik. Ehhez viszonyítva eltörpülnek a következő településhierarchiai szintek városainak értékei. A 2., 3., 4. helyen Veszprém, Szeged és Tatabánya értékei vannak. A KSH-statisztika korlátozott megbízhatóságára utal, hogy számos – általam később lakóparkkal rendelkező településként regisztrált hely esetében a hivatalos forrás nem tart számon ilyen létesítményeket. Ugyanakkor több olyan, kisebb településen – például Eleken, Mohácson – is lakóparkokat tart nyilván a KSH statisztika, ahol az empirikus vizsgálatom ezt nem igazolta.

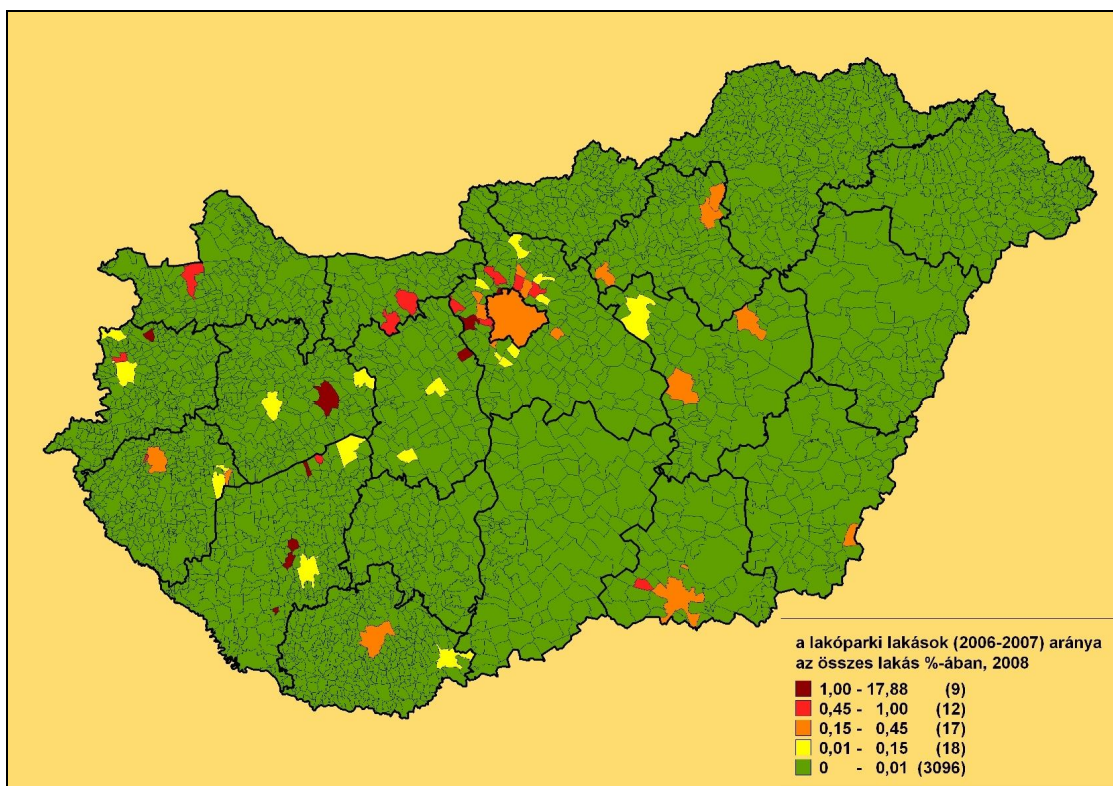
A KSH által nyilvántartott lakóparki lakások arányának és a számszerű elterjedésnek a területi különbségei általában megegyeznek egymással. A településhierarchia magasabb fokain az országos átlagot néhány esetben meghaladja a lakóparki lakások aránya (9. ábra).

¹⁵ A 2006-2007 között épített lakóparki lakások száma alapján.



8. ábra. A KSH szerinti lakóparkok elterjedése Magyarország településein, 2007
(a lakóparki lakások száma)

(Forrás: KSH T-STAR, 2009 alapján saját számítás)



9. ábra. A KSH szerinti lakóparkok (2006-2007) lakásállományon (2007) belüli aránya
Magyarország településein)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: KSH T-STAR, 2009 alapján saját számítás)

Az említett mutató azonban nem ezeken, hanem a kisebb városi szinteken és néhány községben a legmagasabb. A kiugró maximum érték – Balatonőszöd, 17,7 % – is ide sorolható. Figyelemre méltó, hogy a lakóparkkal rendelkező települések körében igen magas az idegenforgalmi funkciójú, például Cserkeszőlő (2. „helyezett”, 4,6 %), Bük (3. „helyezett”, 4,4 %) vagy a közép-magyarországi régióhoz tartozó települések aránya. Hazánkban is megjelentek a „második otthon” funkciójú ingatlanok (CSORDÁS L. 2007). Ezek egy része ma már lakóparkban helyezkedik el, például a Balaton térségében. A budapesti agglomerációban 8 olyan települést találunk, ahol a lakóparki lakások aránya nagyobb Budapesténél (0,45 %), például Ürömön (2,5 %), Biatorbágyon (1,4 %) vagy Pomázon (1,1 %). A fenti adatok szerint a zárt ingatlanfejlesztések száma és aránya, illetve a települések mérete között is kimutatható összefüggés. Erre utal, hogy a fővárosban, illetve a régióközpontok és más megyei jogú városok esetén nagyobb számban elterjedtek, míg a kisebb népességszámú településeken csak a szuburbiákban vannak jelen.

3.1.3. A budapesti várostérség lakóparkjainak néhány jellemzője

A lakóparkok elterjedését és főbb jellemzőit a kutatásom során létrehozott saját adatbázis alapján is megvizsgáltam. A budapesti agglomerációban elvégzett vizsgálat alapján – a KSH adatai szerint is – a zárt lakóközösségek legjelentősebb hazai elterjedése a főváros területére irányult. A megyei jogú városokhoz hasonlóan a kerületi és a települési önkormányzatok, az ingatlanfejlesztők és a helyi lakosok itt is jórészt pontatlanul használják a lakópark kifejezést. Többnyire új osztású részeket neveznek így, és az önkormányzatoknak általában nincs is kifejezetten a lakóparkokra vonatkozó nyilvántartásuk.

Vizsgálatom alapján 2010 márciusában Budapesten 183, a definíciónknak megfelelő lakópark létezett, körülbelül 31 200 lakóegységgel. Ez a főváros akkori hivatalos lakásállományának már 3,5 %-át jelenti, tényleges arányuk azonban a gyakorlatban nem lakófunkcióra használt, de a hivatalos statisztikában lakásként feltüntetett ingatlanoknak köszönhetően még ennél is magasabb. Azt is érdemes kiemelni, hogy az új építésű fővárosi lakások számán belül arányuk lényegesen nagyobb. Budapest elővárosi övében további 23 lakópark található, körülbelül 2 100 lakóegységgel (6. táblázat).

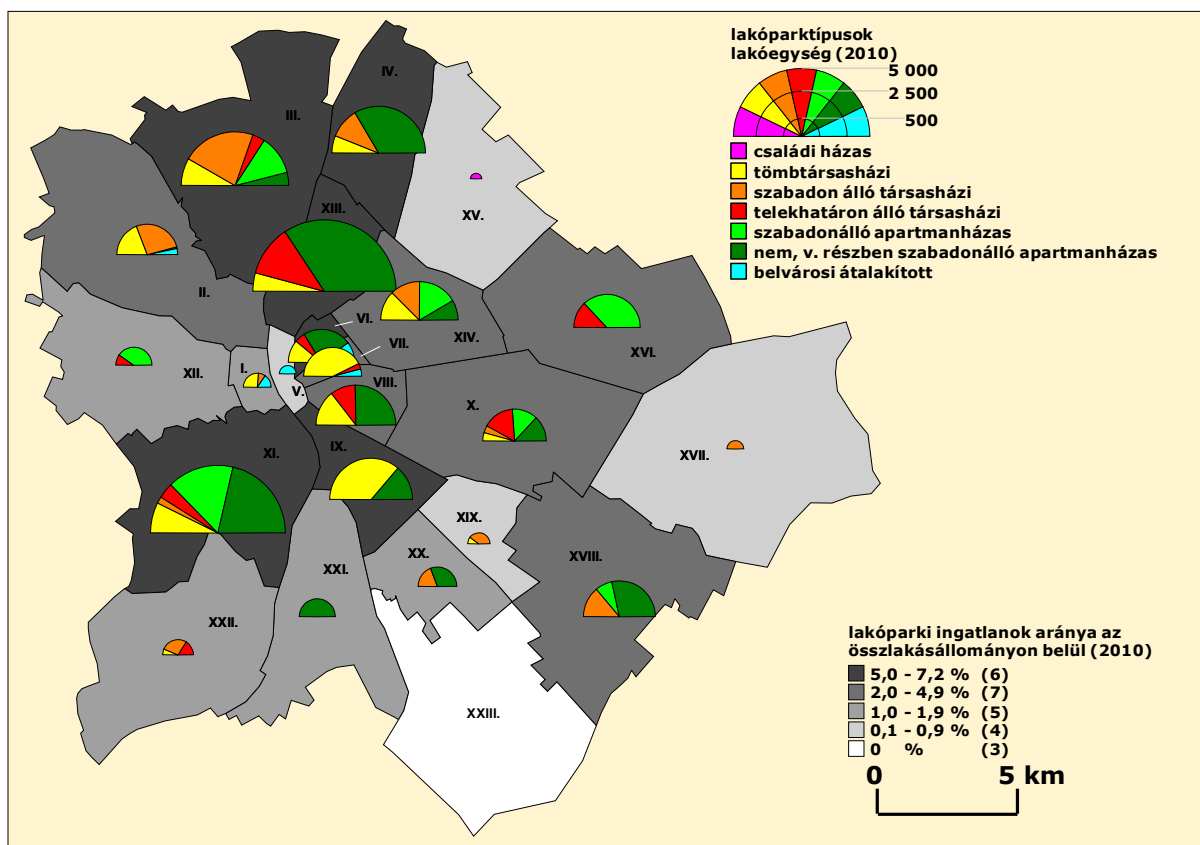
A következőkben a lakópark-jelenséget, annak elterjedését, az ingatlanfejlesztések számánál realisabb képet adó lakások száma alapján is elemzem (10. ábra). A zárt lakóközösségek döntő része az agglomeráción belül Budapestre koncentrálódik, ahol elsősorban az úgynevezett barnaövhöz sorolható kerületekben található a legtöbb. Az összes lakásállományon belüli arányuk is itt a legmagasabb. Így a XIII. kerületben 5 114 (7,2 %), a XI-ben 4 684 (6,3 %), és a III-ban 3 137 (5,2 %) ingatlant regisztráltam. A jellegzetes területi eloszlás fő oka, hogy ezek a dezindusztralizáció által leginkább érintett kerületek, ahol a folyamat során jelentős területek váltak tömeges, intenzív formában beépíthetővé.

6. táblázat. A budapesti agglomeráció lakóparkjainak elterjedése és típusai

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

típus	lakópark (darab)						lakóegységszám						átlagos lakóegységszám		
	BP.	BP. %	SZUB.	SZUB. %	BP. AGGL.	BP. AGGL.%	BP.	BP. %	SZUB.	SZUB. %	BP. AGGL.	BP. AGGL. %	BP.	SZUB.	BP. AGGL.
1.családi házas	1	0,5%	7	30,4%	8	3,9%	50	0,2%	1133	54,7%	1183	3,6%	50	162	148
tömbtársasházi (2.1.)	68	37,2%	6	26,1%	73	35,4%	6302	20,2%	299	14,4%	6433	19,3%	93	50	88
szabadon álló társasházi (2.2.)	43	23,5%	5	21,7%	48	23,3%	4359	14,0%	317	15,3%	4676	14,0%	101	63	97
telekhatáron álló társasházi (2.3)	23	12,6%	4	17,4%	27	13,1%	3337	10,7%	292	14,1%	3629	10,9%	145	73	134
2.társasházi összesen	134	73,2%	15	65,2%	149	72,3%	13998	44,8%	908	43,8%	14906	44,8%	104	61	100
szabadon álló apartmanházas (3.1.)	13	7,1%	0	0,0%	13	6,3%	4725	15,1%	0	0,0%	4725	14,2%	363	0	363
nem, v. részben szabadon álló apartmanházas (3.2)	27	14,8%	0	0,0%	27	13,1%	11817	37,8%	0	0,0%	11817	35,5%	438	0	438
3.apartmanház as összesen	40	21,9%	0	0,0%	40	19,4%	16542	53,0%	0	0,0%	16542	49,7%	414	0	414
4.belvárosi átalakított	8	4,4%	1	4,3%	9	4,4%	632	2,0%	30	1,4%	662	2,0%	79	30	74
összesen	183	100,0%	23	100,0%	206	100,0%	31222	100,0%	2071	100,0%	33293	100,0%	171	90	162

BP.: Budapest, SZUB.: az agglomeráció Budapesten kívüli települései, BP. AGGL.: budapesti agglomeráció



10. ábra. A lakóparkok területi eloszlása Budapesten

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

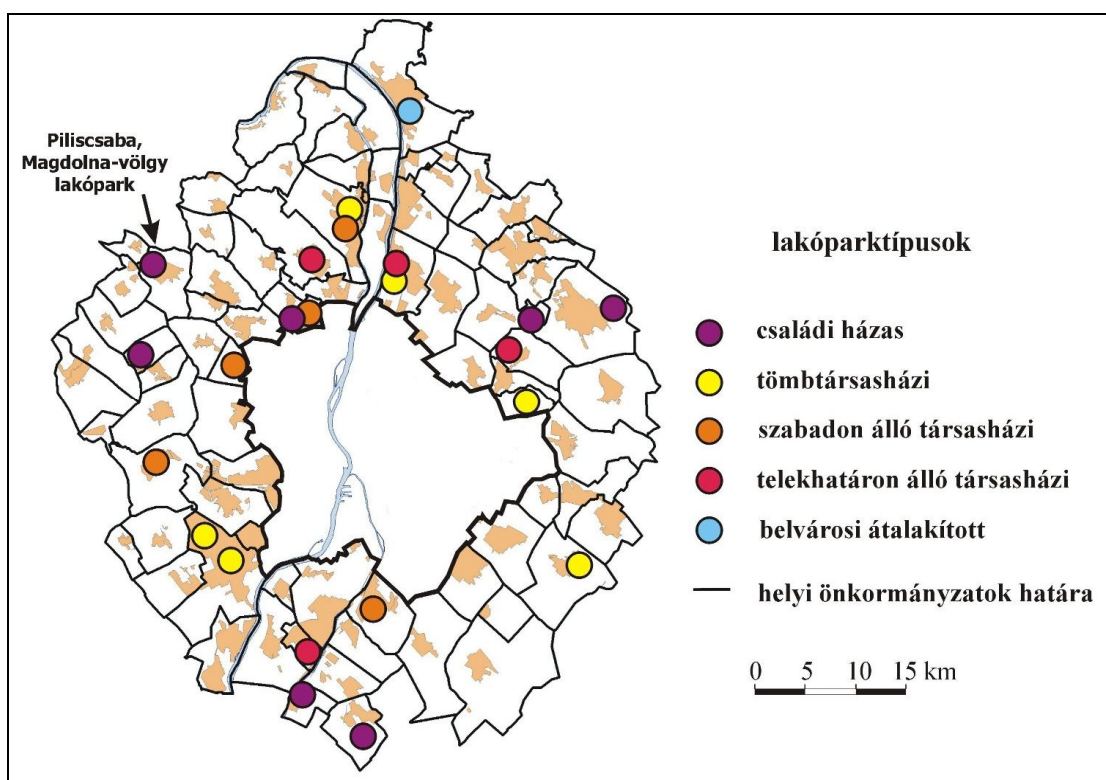
A lakóparkok más, a városrehabilitációba bevont kerületekben – például IX., IV. – is nagy arányban fordulnak elő. A pesti oldal belvárosi kerületeiben – például VI., IX. – is jellemző, hogy az épületek szanálásával, átalakításával vagy foghíjbeépítés formájában valósulnak meg ilyen jellegű ingatlanfejlesztések. Az itteni kerületek többségében a zárt lakóközösségek közepesen elterjednek számítanak egyes külső, főként pesti kerületekhez hasonlóan. Utóbbiakban viszont főként „zöldmezős”, és csak kisebb mértékben „barnamezős” formában hozzák létre azokat.

A lakóparkok száma és aránya néhány kerületben igen alacsony, a XXIII. kerületben például nem lehetett a definíciónak megfelelő lakóparki ingatlanfejlesztést regisztrálni 2010-ben. A többi lakóparkhiányos kerületre is jellemző, hogy a főváros központjától távolabb helyezkednek el, s ez hátrányként is jelenik meg az építésük szempontjából.

A területi eloszlás jelentős különbségeihez hozzájárul az is, hogy a lakóparkok az adott kerület településfejlesztési és -rendezési politikája nagyban befolyásolja. Így egyes kerületek – például a budai XII. – igyekeznek meggátolni a lakópark építést, így a zárt lakóközösségek 1,9 %-os összlakásállományon belüli aránya a budai kerületek között itt a legalacsonyabb. Más kerületek – például a III., XIII. ker. – kifejezetten támogatják az említett ingatlanfejlesztéseket. Ez utóbbi háttérben a szakirodalom szerint többek között a tehetősebb adófizetők „helyben tartása”, illetve a szuburbán övbe való kitelepülésük megakadályozása állhat (CSIZMADY A. 2008). Létezik olyan kerület, amelynek önkormányzatánál egy bizonyos ingatlanfejlesztő előnyt élvez a többiekkel szemben (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010).

Ez szintén alátámasztja, hogy a lakóparkok elterjedését – számos egyéb tényező mellett – az önkormányzati szereplők is nagymértékben befolyásolják.

A Budapest körül kialakult szuburbán övezetben található lakóparkok területi eloszlásában a fővárosban tapasztaltakhoz hasonló tényezők játszanak szerepet. Így jelentős részük a főbb közlekedési útvonalak mentén helyezkedik el (11. ábra). Erre példa az M3-as autópálya melletti mogyoródi Szentjakab Parkfalu vagy a 3-as főút menti gödöllő-máriabesnyői lakópark (BÁGYA J. L. 2010). A folyó- és állóvizek közelében is gyakori a létesítésük, mint ahogy azt a kavicsbányató partjára épített délegyházi Robinson Ökofalu vagy egyes, Duna menti beruházások esetében láthatjuk. A szuburbán övezet Dunától nyugatra fekvő területein 11, attól keletre pedig 13 lakóparkot találunk; az agglomeráció délkeleti szektorából viszont szinte teljesen hiányoznak. Ez is azt támasztja alá, hogy a lakóparkok az agglomeráció magasabb presztízsű – elsősorban az északnyugati – szektoraiban a gyakoriak és „elitebb” jellegűek, mint a szegényebb szektorokban (KOVÁCS Z. 2005).



11. ábra. A lakóparkok területi eloszlása a budapesti agglomeráció fővároson kívüli településein

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

A főváros és szuburbán zónája közötti bemutatott eltérések arra hívják fel a figyelmet, hogy a budapesti lakóparkokra megállapítható ismérveket és típusokat nem lehet mechanikusan az agglomeráció többi részére alkalmazni. Ezt támasztja alá, hogy a budapesti beruházásokkal ellentétben az elővárosi övbeli lakóparkok arculatukban is jobban különböznek a lakótelepektől.

A külföldi szakirodalom eredményeivel megegyező tapasztalataim szerint az önkormányzatok lakóparkokkal kapcsolatos településpolitikája nagymértékben eltér

egymástól (HEGEDŰS G. 2008a). Egyesek támogatják ennek a lakóformának az építését, míg mások kifejezetten ellenzik. Ez utóbbira példa, hogy Solymáron és Nagykovácsiban nem engedélyezi az önkormányzat a lakóparképítést [34].

3.1.4. A megyei jogú városok lakóparkjainak néhány jellemzője

A lakóparkok az ezredfordulótól számítva a budapesti agglomeráción kívüli térségek nagyobb városaiban és azok szuburbán öveiben is megjelentek, és gyors terjedésnek indultak. Ezek a településen belüli elhelyezkedésük, vagy az általuk kiváltott konfliktusok alapján is hasonló jellemzőket mutatnak a budapesti agglomeráció ingatlanfejlesztéseivel.

A lakóparkok elterjedésének vizsgálatára alkalmas adatbázist a megyei jogú városokra, illetve azok szuburbán öveire vonatkozóan 2007 és 2009 között hoztam létre. (HEGEDŰS, G. 2009a). Így lehetővé vált, hogy településhierarchiai szintenként elemezzem előfordulásukat, a „regionális centrumok” – Győr, Pécs, Szeged, Debrecen és Miskolc –, a „megyeszékhelyek” és a „nem megyeszékhely megyei jogú városok” csoportjait vizsgálva. Esetükben a zárt lakóközösségek, illetve a bennük található ingatlanok számát elemzem elsősorban. Valamennyi érték az adott város szuburbán övével együtt értendő¹⁶, mivel a szuburbanizációs folyamatok lakóparktelepítő hatását is célszerű figyelembe venni a jelenség vizsgálatakor.

A fenti városokban és szuburbiáikban 43 létesítmény és körülbelül 5 900 lakóegység felel meg a dolgozatban alkalmazott definíciónak. Ez az egyébként a vizsgálat városias terekben általában „lakóparknak nevezett” beruházásoknak és ingatlanjaiknak hozzávetőleg az egynegyede. Ez azt mutatja, hogy az ingatlanfejlesztők az országban szinte mindenütt a nem zárt és érdemi szolgáltatásokat nem nyújtó létesítmények esetében is használják ezt a kifejezést (MOLNÁR E. 2009), (7. táblázat, 12. ábra).

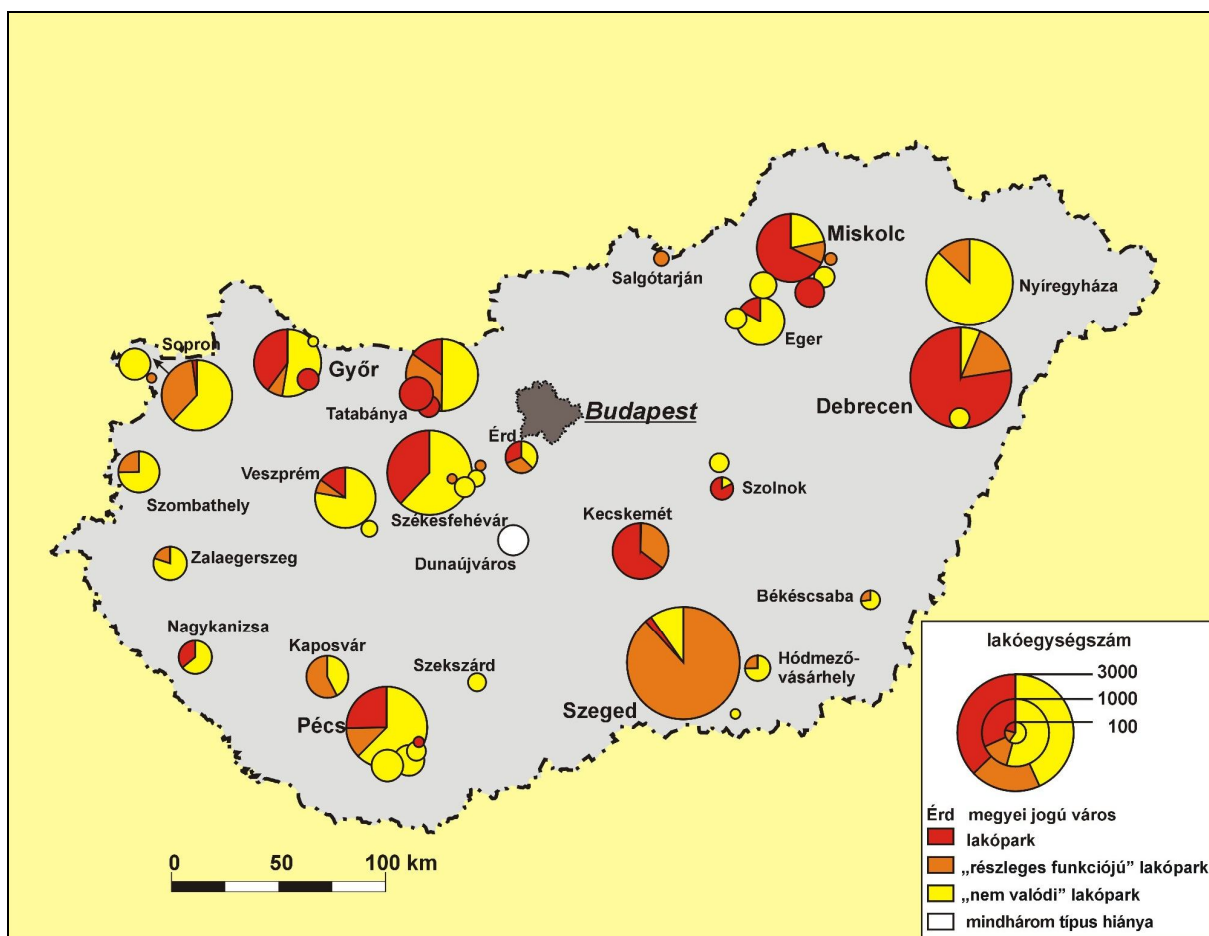
7. táblázat. A lakóparknak nevezett létesítmények és lakásaik típus szerinti megoszlása a megyei jogú városokban
(Forrás: saját számítás alapján saját szerkesztés)

	lakópark	„részleges funkciójú” lakópark	„nem valódi” lakópark	összesen
a létesítmények száma	43 (28,1 %)	33 (21,6 %)	77 (50,3 %)	153 (100,0 %)
ingatlanok száma	5 870 (28,5 %)	2 843 (13,8 %)	11 852 (57,7 %)	20 565 (100, 0 %)

A vizsgált három településkategórián belül a regionális centrumok körében, Miskolcon volt a legmagasabb a zárt lakóközösségek száma, de Győrött és Debrecenben is viszonylag sok fordul elő belőlük (8. táblázat). A lakóparki lakások száma szintén a regionális

¹⁶ Az egyszerűség kedvéért a továbbiakban ezt nem jelzem a településeknél. A lakóparki lakások összlakásállományon belüli aránya esetében a lakóparki ingatlanok számát a megyei jogú város és a zárt lakóközösségekkel rendelkező szuburbán település(ek) összes lakásszámaához viszonyítottam.

centrumokban a legmagasabb. Országos összehasonlításban Debrecenben volt a legtöbb lakóparki lakás, utána Miskolc és Győr következett.



12. ábra. A lakóparki lakások száma Magyarország megyei jogú városaiban és azok szuburbán övezetében

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

Az ország második legnagyobb városában a lakóparkoknak a lakásállományon belüli arányát illetően is kiemelkedő értéket találunk, amely jóval nagyobb a fenti települések 0,7 %-os átlagértékénél. A többi regionális centrumot, így Miskolcot és Győrt is viszonylag magas érték jellemzi, Pécs mutatója az országos átlag körüli, míg Szegedé alacsonyabb. Ezeket az eltéréseket általában szintén a településméret és a vásárlóerő jellemzői magyarázhatják. A szuburbán lakóparkok csak Szeged és Debrecen térségéből hiányoznak, a többi regionális centrum esetében már a környező településeken is megjelentek. Ez arra utal, hogy a megyei városaink jó részében a lakossági szuburbanizáció egyik jellemző kitelepülési formájává kezd válni a lakópark.

A nem regionális centrum megyeszékhelyek körében már több, nagyobb lakosságszámú, lakóparkokkal nem rendelkező várost – például Nyíregyháza, Szombathely, Kaposvár – is találunk¹⁷. E csoportban a legtöbb ilyen ingatlanfejlesztés Kecskeméten, Székesfehérváron

¹⁷ Ezeket, és más megyei jogú városokat, ahol nincsenek jelen a tárgyalt ingatlanfejlesztések, nem tüntettem fel a 8. táblázatban, az átlagérték számításánál viszont ezeket is figyelembe vettem.

és Szolnokon volt, ezeken kívül Tatabányán, Veszprémben és Egerben fordultak még elő zárt lakóközösségek. A lakásszám tekintetében Székesfehérvár emelkedik ki, amelyet Tatabánya és Kecskemét követ. A lakóparkok lakásállományon belüli arányát tekintve Tatabánya az első, Székesfehérvár a második, Kecskemét a harmadik. Ez alapján a lakóparkok vizsgált települési csoporton belüli előfordulását szintén alapvetően a kereslettel és a település méretével lehet magyarázni. A szuburbán jellegű lakóparkok csak Tatabányán fordulnak elő, mert esetében számolni kell a budapesti szuburbanizáció külső övében fellépő keresletnövelő tényezőkkel, amely a főváros könnyebb megközelíthetőségéből adódik.

8. táblázat. A lakóparkok jellemzői a megyei jogú városokban
és azok szuburbán zónájában

(Forrás: saját számítás alapján saját szerkesztés)

megyei jogú város és szuburbán öve	lakóparkok száma (2009)	lakóparki ingatlanok (2009)	lakóparki ingatlanok összslakásállományon belüli aránya (2009)	átlagos lakóparki ingatlanszám
	darab			
Debrecen	4	1754	2,0%	439
Tatabánya	4	528	1,6%	132
Székesfehérvár	4	603	1,4%	151
Miskolc	8	885	1,2%	111
Kecskemét	5	448	1,0%	90
Győr	5	501	0,9%	100
Pécs	4	392	0,6%	98
Veszprém	1	120	0,5%	120
Nagykanizsa	1	88	0,4%	88
Szeged	1	276	0,4%	276
Eger	1	88	0,4%	88
Érd	2	70	0,3%	35
Szolnok	2	93	0,3%	47
Sopron	1	24	0,1%	24
összesen	43	5870	0,7 %	137

A nem megyeszékhely megyei jogú városok körében a lakóparkok kevésbé elterjedtek, csak Érden, Sopronban és Nagykanizsán regisztráltam ilyen beruházásokat. A lakóparki ingatlanok száma alapján Nagykanizsa az első, amelyet Érd és Sopron követ. A zárt lakóközösségek összslakásállományon belüli aránya is alacsonyabb, mint a másik két vizsgált települési csoportban. Érd a budapesti agglomeráció része, így az ottani beruházások létrejöttében alapvető – Tatabánya környékénél jóval hangsúlyosabb – szerepet játszik a fővárosból kiköltözők keltette keresletnövekedés. Figyelemre méltó, hogy a tárgyalt településcsoporton belül akad olyan megyei jogú város (Dunaújváros), ahol még lakóparknak nevezett létesítmény sincs.

A lakóparkok országon belüli területi eloszlása többnyire tehát alátámasztja, hogy a jelenség – az adott központ vásárlóerejétől is függő módon – a településhierarchiában főnről

lefelé haladó módon terjed térben és időben. A létrehozott adatbázis alapján a zárt lakóközösségek elterjedése lényegesen különbözik a KSH statisztikája szerinti állapottól. Például az utóbbi nem regisztrál lakóparkot Győrben vagy Miskolcon. Ez is alátámasztotta a saját definíció és adatbázis létrehozásának szükségességét. Ezek az eredmények tehát a hivatalos statisztikához viszonyítva még inkább igazolja a jelenség – más globális „innovációkhoz” hasonló – hierarchikus és szomszédsági szabályok szerinti térbeli terjedési modelljét.

A lakóparkok településeken belüli elhelyezkedését illetően is sajátos törvényszerűségek figyelhetők meg. Ezek a létesítmények gyakran csoportosan, koncentráltan fordulnak elő a városok vagy azok szuburbán zónái egyes, kedvező adottságú részein (33. kép). A városok belső zónáiban a „barnamezős” lakóparkok a leginkább jellemzőek, gyakran jelentős „funkcióváltásokat” is eredményezve (21. kép). A külföldi szakirodalomban említettekhez hasonlóan a vizsgált hazai lakóparkok esetében is kimutatható az ott élők által utólag létrehozott – részleges – elkerítés jelensége (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997), (22. kép). Ez utóbbi, egyéb hatásokkal együtt – így például a zöldterületek beépítése – a budapesti agglomerációbeliekhez hasonló, később bemutatott konfliktusokhoz vezethet a megyei jogú városokban és környékükön is. Erre találunk példát az ingatlanfejlesztők és tervezett projektjeik környékén élők közötti érdekellentétek formájában, például Szegeden vagy Tatabányán [23], [24].

Kutatásom eredményeit összegezve elmondható, hogy 2010 márciusában a budapesti várostérségben 206 lakópark létezett, körülbelül 33 300 lakóegységgel, a megyei jogú városokban és azok szuburbán zónáiban pedig 43 darab, mintegy 5 900 lakóegységgel. A többi hazai település ez irányú vizsgálata nem állt módomban. Ennek ellenére a témával kapcsolatos ismereteimre alapozva az egyéb településeken jelenlévő lakóparkok számát mintegy 20-25-re, összlakásszámát pedig – a kisebb településméretből adódóan – mintegy 600-700-ra becsülöm. Így összesen körülbelül 270-re teszem a 2010-ben Magyarországon létező, a definíciónak megfelelő lakóparkok számát, amely mintegy 40 000 lakóegységet jelent. A lakóparkok esetében a 2010-es hazai 231 fős átlagértéknél [36] nagyobb, 240 főt adok meg a 100 lakásra jutó lakók számának. Egy nagyobb mintát magában foglaló budapesti kérdőívezés lakóparki ingatlanjaiban a mutató átlagértéke 250 volt (CSIZMADY A. 2008). A fenti érték meghatározásakor a lakóparki összlakásállomány általam 95 %-ra becsült lakottsági arányát is figyelembe vettem. Az utóbbi mutató a ténylegesen lakott ingatlanok és az összes ingatlan arányát jelenti. Interjúim is alátámasztották, hogy a befektetési célból vásárolt ingatlanokat tulajdonosaik gyakran kiadják albérlőknek, így többnyire ezek is lakottnak minősíthetők. Az új építésű lakóparkok még el nem adott ingatlanjainak összesített számáról nincs pontos adat. A fentiek alapján mintegy 96 000 főre becsülhetjük a hazánkban 2010-ben lakóparkokban élők számát, ami az ország lakónépességének csaknem 1,0 %-a.

Az említett érték jóval elmarad az egyesült államokbelitől – amely hozzávetőlegesen 8,5 % –, és távol esik a hazánkban lakótelepeken élők arányától is. Figyelembe kell venni azonban, hogy az újonnan épített lakások csoportján belül magasabb a lakóparkiak aránya, valamint azt is, hogy ez a lakóforma az országban csak körülbelül 10-15 éve kezdett elterjedni. Az 1990 és 2009 között újonnan épített lakásokon belül 6,6 % a lakóparki

ingatlanok aránya. Az 1998-2009 közötti, a zárt ingatlanfejlesztések terjedése szempontjából igazán jelentős időszakot vizsgálva viszont már 10,5 % az említett mutató értéke, amely figyelemre méltó. E beruházások túlsúlya a budapesti agglomerációban és azon belül a fővárosban szintén alátámasztja a globális jelenségek már említett, szomszédsági-hierarchikus terjedését. Ezt támasztja alá, hogy a fővárosban 1998-2009 között épült lakásokon belül az adataim alapján a – szintén döntően ekkor létrehozott – lakóparki ingatlanok aránya 36,1 %, ami jóval magasabb, mint az országos átlag. A külföldi szakirodalom alapján a jelenség leginkább a globalizáció hídfőállásaiban, így Magyarországon Budapesten jelenik meg és terjed, ami alátámasztja a nemzetközi és hazai lakóparkok hasonlóságán alapuló hipotézisemet (ENYEDI GY. 2004, LENTZ, S. 2006).

3.2. A lakóparkok magyarországi típusai

A külföldi lakóparkokhoz hasonlóan a magyarországiak is többféle módon tipizálhatók. A hazai kutatások sokféle szempontot, többek között az elhelyezkedést, a morfológia jellemzőket, a funkciókat, az állandó/ideiglenes lakottságot vagy az ott élők társadalmi státuszát veszik figyelembe. Így például funkcióik alapján megkülönböztetik az időskorúak által lakott „nyugdíjas”, vagy a társadalmi helyzetet illetően a felső középosztály által benépesített lakóparkokat. Mivel az említett jellemzők közül a morfológiai adottságokat, a lakóegységsszámmal kifejezett méretet, a funkciókat – így az elkerítettség módjait és a biztosított szolgáltatásokat – valamint az elhelyezkedést tudtam átfogóan vizsgálni, ezért tipizálásomat ezekre alapoztam. Ezek közül a pontosabb beépítési mód és részben a méret általam vizsgált jellemzői még alig jelentek meg a hazai szakirodalomban. Ugyanakkor fontos, egymással is összefüggő tényezőknek tekintem ezeket, amelyek a lakóparkok megítélését vagy az azokkal kapcsolatos konfliktusokat is meghatározzák.

Az osztályozás során először azt vizsgáltam, hogy a lakóparknak nevezett ingatlanfejlesztések az ország megyei jogú városaiban és azok szuburbán öveiben milyen mértékben felelnek meg a kialakított definíció kritériumainak. A fenti települési csoportban végzett tipizálás során a lakóparkon kívül két további kategóriát különböztettem meg. A csak elkerített ingatlanfejlesztéseket a „részleges funkciójú” lakóparkoknak nevezem. A „nem valódi” lakópark típusba azokat a létesítményeket soroltam, amelyekre sem az elkerítettség, sem a szolgáltatások biztosítása nem jellemző. Ez utóbbi két típus aránya a nem regionális centrum megyeszékhelyeken, és a nem megyeszékhely megyei jogú városokban a legmagasabb (12. ábra, 57. o.).

Tipológiám legfontosabb részének a kutatás következő szakaszát tartom, amelynek során a budapesti várostérségbeli lakóparkokat vizsgáltam. Mivel ezek az ingatlanfejlesztések Magyarországon belül itt a legelterjedtebbek, ezért itteni típusaik az összes, hazánkban előforduló lakóparktípust reprezentálják. A besorolást úgy végeztem, hogy a budapesti agglomerációban minden, a definíciónak megfelelő ingatlanfejlesztést megkíséréltem regisztrálni és összesíteni. Ezt követően a korábban leírt négy fő jellemző szerint csoportosítottam azokat (9. táblázat). Mivel a lakópark-jelenség igen sokféle építészeti

formában fordul elő, ennek megfelelően többféle típust és altípust hoztam létre. A morfológián belül figyelembe vettem például, hogy az adott ingatlan telekhatáron áll-e, vagy sem. Ezt indokolta, hogy az előbbi csoportba általában az intenzívebben beépített – és a telkeket emiatt jobban kihasználó, az elkerítést az épülettömbökkel biztosító – típusok kerülnek. A telekhatártól beljebb, szabadon álló formában megvalósuló létesítmények esetén a fizikai elzártaságot főként kerítések biztosítják, és kevésbé sűrű beépítésüknek köszönhetően általában magasabb színvonalúnak számítanak.

9. táblázat. A magyarországi lakóparkok tipizálása

(Forrás: saját szerkesztés)

Típus	Altípus	Beépítési mód	Méret	Jellemző szolgáltatások	Fekvés	Példák
1. családi házas	nincs	külön telkeken, többnyire egyéni építéssel (családi házas, vagy ikerházas)	legalább 20 telek	portaszolgálat, játszótér, park	többnyire szuburbia, vagy külterületi határhoz közel	Piliscsaba, Magdolna-Völgy; Budapest, XV. ker., Millenium lakópark
2. társasház	2.1. tömbtársasházi	hagyományos társasházhoz hasonlóan egyetlen épülettömb, de több közösségi szolgáltatással; többnyire zárt sorú beépítés; lehet több, egymással érintkező része is; az épület akár az egész telket is körbeölelheti	legalább 20, legfeljebb 199 lakás (199 lakás felett a többi paramétertől függetlenül a 3. típusba kerül)	játszótér, kert, szökőkút, jacuzzi, uszoda	főként a központhoz közelebbi településrészek (Budapest: belső kerületek)	Budapest, III. ker., Golden Grape Residence, Kecskemét, Forrás lakópark
	2.2. szabadonálló társasházi	a telke(ke)n (többnyire szabadonálló módon) egymástól elkülönült, vagy félig elkülönült, több társasházi tömb található; általában kevésbé intenzív beépítés a 2.3 típushoz képest	legalább 20, legfeljebb 199 lakás, és többnyire legfeljebb 4 emelet	játszótér, kert, szökőkút, jacuzzi, uszoda	főként településperem (Budapest: külső kerületek)	Budapest, II. ker. Völgykert lakópark Kecskemét, Arborétum lakópark
	2.3. telekhatáron álló társasházi	a telke(ke)n (többnyire a telekhatáron álló) egymástól teljesen vagy félig elkülönült több társasházi tömb; gyakori az épülettömbök által bezárt belső udvar; általában intenzívebb beépítés a 2.2 típushoz képest	legalább 20, legfeljebb 199 lakás, és többnyire legfeljebb 4 emelet	játszótér, kert, szökőkút	főként a központhoz közelebbi településrészek	Budapest, III. ker., Zen Garden Kecskemét, Centrál lakópark
3. apartman-ház	3.1. szabadonálló apartmanház (a 2.2 típushoz hasonló)	a telke(ke)n (többnyire szabadonálló) egymástól elkülönült, vagy félig elkülönült, nagy összlakásszámú több társasházi tömb; általában a 2.3 típushoz képest kevésbé intenzív beépítésű	legalább 200 lakás (és többnyire legfeljebb 4 emelet)	kert, játszótér, portaszolgálat	főként településperem (Budapest: külső kerületek), bamaöv	Budapest, XI. ker., Sasad Resort lakópark
	3.2. nem, vagy csak részben szabadonálló apartmanház	sok szintű, nagy összlakásszámú tömbök (a többi jellemző tesztölges)	legalább 200 lakás (és legalább 5 emelet)	kert, játszótér, portaszolgálat	főként településperem, bamaöv, folyópart	Budapest, XI. ker., Mandarin Kert; Tisza Palota, Szeged
4. belvárosi átalakított	nincs	luxuslakássá átalakított régi polgári palota vagy bérház, többnyire zárt sorú beépítés	legalább 20 lakás	portaszolgálat	Budapest: belső kerületek	Budapest, V. ker., Palazzo Dorottya

A közgondolkodás – köztük néhány kutató és építész – általában csak a családi házas, és a szabadon álló társasházi típusokat nevezi „lakóparknak”. A kisebb tömbtársasházi típusokat „társasházaknak”, a telekhatáron álló társasházi és az apartmanházas típust gyakran – főként a morfológiai hasonlóságok alapján – „lakótelepeknek” minősítik. Ennek a külföldi szakirodalommal egyező véleményem szerint leginkább az említett létesítmények zártsága, magánterületi jellege és fenntartása, jobb minősége és speciális funkciói – például „klubjavak” formájában való szolgáltatások nyújtása – mondanak ellent.

A nyugati, családi házas lakóparkhoz legközelebb álló típus az általam **„családi házasnak”** nevezett, melynek nem különítettem el további altípusait (ATKINSON, R. – BLANDY, S. 2009). Elhelyezkedésében és beépítési módjában rokonítható CSIZMADY ADRIENNE „családi házak lakóparkká egyesítése” révén létrejövő, szuburbán családi házas típusával (CSIZMADY A. 2008). A hasonlóságot támasztja alá, hogy „zöldmezős” beruházás keretében létesítik ezeket a szuburbán jellegű településeken, és a nagyobb városok peremein (9. táblázat).

Az ingatlanfejlesztő általában csak az infrastruktúráját építi ki, majd a telkeken az ingatlanvásárlók hozzák létre a többnyire legfeljebb kétszintes családi vagy sorházakat. Néhány esetben az ingatlanfejlesztő hozza létre a lakóépületeket is, és ezután értékesíti azokat. Jellemző szolgáltatások közé tartozik az őrzés és valamilyen közösségi tér – például játszótér, park –, vagy közösségi ház jelenléte. Számtalan, a fentihez hasonló, de annál lényegesen egyszerűbb családi házas ingatlanfejlesztést is lakóparknak neveznek. Közülük az általam lakóparkként definiáltak sajátossága, hogy többnyire szigorúan őrzött beruházások, és térbelileg is elkülönülnek településük központjától. A fenti típus ingatlanfejlesztései általában nem nagyméretűek, de előfordulnak kivételek, például a piliscsabai Magdolna-Völgy (14. kép). A definíciónak megfelelő, családi házas típus Budapesten egyedül a XV. kerületben fordul elő, és az összes fővárosi lakóparki ingatlanszámból csupán 0,2 %-os arányban részesedik (6. táblázat, 53. o.; 10. ábra, 54. o.). A fővárosi típusokon belül ezek a legkisebb méretű beruházások. Itt azonban szükséges megjegyezni, hogy Budapesten több olyan lakópark létezik, ahol az ingatlanfejlesztésen belül – más beépítési típusoknál kisebb arányban – a családi házas beépítés is előfordul.

Az egyes kutatók által hangsúlyozott lakótelep-lakópark analógiának az lehet az egyik alapja, hogy Budapesten belül az intenzívebb beépítésű, társasházi és apartmanházas típusok a legelterjedtebbek. Ilyen értelemben tehát ezek tekinthetők a „tipikus” fővárosi lakóparknak (CSIZMADY A. 2008). A családi házassal szemben a **„társasházi” típust** intenzívebb beépítettség jellemzi, amely az összes budapesti lakóparki ingatlanszám 44,8 %-át foglalja magában. Elnevezése abból adódik, hogy az ide tartozó ingatlanok épületei – például a tömbtársasházi altípus esetén – méretük és külső megjelenésük alapján leginkább egy nagyobb társasházra emlékeztetnek. Az épülettömbök tagoltsága és egymással való érintkezése alapján a típuson belül megkülönböztetjük a „tömbtársasházi” – csak egy épületből áll, 36. kép –, a „szabadon álló” – az épületek nem a telekhatáron vannak (9. kép) –, és a „telekhatáron álló” (37. kép) altípusokat. A társasházas típusra a sokféle méretű, típusú és árú lakás, illetve a tömbtársasházi és a telekhatáron álló altípusaira az épülettömbök által

közrefogott zárt, belső udvar jellemző. A szolgáltatások körébe a kert, a játszótér, a szökőkút és az úszómedence tartoznak a leggyakrabban. A „szabadon álló” altípus ritkább beépítése, és az apartmanházas típushoz viszonyított kisebb lakásszámának köszönhetően gyakran magas státuszú népességnek ad otthont, és luxuskivitelben készül.

Tipológiámat más osztályozásokhoz viszonyítva elmondható, hogy a társasházi típusom lényegében megegyezik a külföldi szakirodalom által leírt, többek között „zárt lakóblokk és lakótorony”-nak nevezett lakóparktípussal (HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009). CSIZMADY ADRIENNE „klasszikus lakópark” típusához a kisebb méretű szabadon álló társasházi típusom áll közel, az alacsony beépítési intenzitás és a jobb hírű környéken való fekvés alapján. A szerző „közepes lakópark” kategóriája a szabadon álló és a telekhatáron álló társasházi típusaimmal rokon a méret és részben az elhelyezkedés szerint. Ugyanakkor a fenti szakirodalmi típusban például nem hangsúlyos az épületek és a telekhatár egymáshoz való viszonyulása, amely megítélésem szerint a lakópark zártságát is meghatározza. Ugyanis például a körkörösén a telekhatárra épített tömbök nem biztosítanak betekintést az ilyen ingatlanfejlesztések udvarára.

A társasházi típus változatait nagyobb arányban építik „barnamezős” beruházásként, illetve a települések központhoz közelebbi részein, ugyanakkor kisebb mértékben és lakásszámmal a városperemeken és a szuburbán zónában is elfordulnak. Ennek megfelelően egyes külső kerületekben – például XVII., XXII. – csak ilyen ingatlanfejlesztéseket találunk, és egyes belvárosi – például VII. – , illetve budai – II., III. – kerületekben is magas a csoport aránya. A típus belvárosi nagyobb mértékű előfordulását magyarázza, hogy a *tömbtársasházi altípusát* itt célszerű létesíteni a rendelkezésre álló szűkösebb terület – jellemzően egy-egy telek – , ugyanakkor a magasabb és sűrűbb beépítést lehetővé tevő építési szabályozás miatt. Ennek megfelelően ez az altípus jelenti a lakóparkok többségét az egyes kerületekben, így a VII-ben, a IX-ben és az I-ben, bár a budapesti lakóparki ingatlanszámból csak 20,2 %-os arányban részesedik. A *szabadon álló társasházi altípust* ritkább beépítése miatt leginkább a külső kerületekben hozzák létre. Ezt támasztja alá, hogy a XVII., XIX. és XXII. kerületekben a legmagasabb ennek az altípusnak az összes lakóparkhoz képesti aránya, ami a fővárosi 14,0 %-os arányához képest is magasabb. E kerületekhez képest az altípus részesedése az elitebb jellegű III. és II. kerületben alacsonyabb, de mégis az itt előforduló lakóparki típusokon belül ez a legjelentősebb. Abszolút értelemben is a III. és II. kerületben a legnagyobb a számuk. Ennek a fő oka, hogy ezekben a magasabb társadalmi-gazdasági státuszúak által lakott kerületekben adódik leginkább kereslet a kevésbé intenzívebb beépítésű, ezért fajlagosan drágább, nagyobb lakásszámú beruházásokra. A *telekhatáron álló, intenzívebb beépítésű társasházi altípust* a szabadon állóhoz képest alapvetően a sűrűbb beépítésű kerületekben, illetve lakónegyedekben célszerű létrehozni. Ezt támasztja alá részben, hogy az említett alcsoport aránya a X. kerületben a legnagyobb Budapesten, és számszerűleg is a XIII, X. és VIII. kerületben található a legtöbb abból. E területeken jóval magasabb az altípus aránya a fővárosi átlaghoz (10,7 %) képest, viszont a budai kerületekben ritkábban fordul elő.

Az **apartmanházas típus** jellemzője, hogy benne igen jelentős arányban és számban fordulnak elő általában az egymáshoz hasonló, kisebb alapterületű, apartman méretű

– sokszor csak egy vagy másfél szobás – ingatlanok. A nagy lakásszámnak köszönhetően ennek a típusnak a részaránya a legmagasabb (53,0 %) a fővárosi lakóparki ingatlanokon belül, és az átlagos mérete is ennek a legnagyobb (414 lakás / lakópark). A társasházihoz hasonlóan ezen a típuson belül is szabadon álló (9. kép), és nem, vagy csak részben szabadon álló altípust (3.2. altípus, 33. kép) különítik el. A tömb jellegű apartmanházas típust – kis száma miatt – nem tekintem önálló altípusnak, hanem a nem, vagy csak részben szabadon álló altípusba sorolom be.

Az apartmanházas típus a szolgáltatásait tekintve hasonlít a társasházihoz. Az analógiát a külföldi szakirodalmi példák is alátámasztják, többek között a „zárt lakóblokk és lakótorony” néven szereplő lakóparktípussal való nagymértékű egyezés (HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009). CSIZMADY ADRIENNE „lakótelepszerű” és „kvázi” lakóparkjaihoz az apartmanházas típusom áll legközelebb, főként a nagy lakásszám, a sokszor kicsi lakásméret, illetve részben a jelentős szintszám alapján, illetve a fekvés szerint (CSIZMADY A. 2008). A társasházinál már említett tipizálási szempontjaim – például a telekhatáron való elhelyezkedés – jelentik itt is a különbséget.

Az elhelyezkedést illetően elmondható, hogy az apartmanházas típus összesített aránya nem mutat jellemző térbeli összefüggéseket Budapesten. Sok külső kerületben magas részesedésük, a XXI. kerületben például csak ilyen típus fordul elő. Figyelembe kell azonban venni, hogy nagy lakásszámú típusról réven szó, amely esetében már néhány létesítmény is megnöveli azok részarányát. A lakások száma alapján viszont elmondható, hogy külföldi társaikhoz hasonlóan a folyóparti – XIII., XI., IV. – kerületekbe koncentrálnak leginkább. A kevésbé intenzíven beépített, és emiatt többnyire drágább *szabadon álló altípus* arányában és abszolút értelemben is inkább a külső, illetve budai kerületekben az elterjedtebb. A fővárosi összlakóparki ingatlanok számán belül viszont kisebb a részesedése (15,1 %) más altípusokhoz képest. A *nem, vagy csak részben szabadon álló altípus* a legnagyobb méretű az összes közül. A folyó menti – például XXI., XIII., XIV. – , illetve kisebb mértékben egyes külső – XVIII. – és belső pesti – VIII., VI. – kerületekben fordul elő a legnagyobb arányban. Az abszolút értelemben vett elterjedés jellemzői is hasonlóak. A sok lakás miatt az ingatlanszám alapján ez a leggyakoribb, 37,8 %-ot kitevő lakóparki altípus Budapesten. A vízpart mellé települő, gyakran barnamezős létesítményeket – a hely adottságait minél jövedelmezőbben kihasználó – meglehetősen intenzíven beépítik. A fenti altípus belső pesti kerületekbeli előfordulását magyarázza, hogy jelentősebb profitot biztosító intenzívebb beépítést az itteni építési szabályozás lehetővé teszi.

Az általam „**belvárosi átalakított**” nevezett típus meglehetősen speciális, és szűkkörűen terjedt el ezidáig a fővárosban és az azon kívüli településeken. Régi, többnyire a második világháború előtt épült, közlekedés és intézményi ellátottság szempontjából jó adottságú, általában műemléki védelem alatt álló lakóépületek átalakításával hozzák létre ezeket. Erre az önkormányzatok által jóváhagyott, belvárosi rehabilitáció keretében kerül sor. Homlokzatuk meghagyása mellett az épületek belsejét a mai igények szerint átépítik (10-11. kép). Ezek a beruházások látszólag „csak” egy felújított bérháznak tűnnek, de valójában sokféle és meglehetősen drága luxusszolgáltatásokat – például bevásárlószolgálat, jacuzzi, edzőterem – nyújtanak lakóiknak. Szigorú őrzésük kamerák és biztonsági őrök révén

valószínűleg meg [37]. Az említettek miatt – definícióm alapján – lakóparknak tekinthetők. Fajlagos ingatlanáraik nagyon drágák, így főként külföldiek vásárolják azokat, és Magyarországon belül szinte csak Budapesten vannak jelen, lakásszámuk a családi házas típus után ezeknek a legkisebb. Külföldön is helyenként előforduló, lakóparkként leírt típus (PETRI O. V. – AXENOV, K. E. – KRUTIKOV, S. A. 2009). CSIZMADY ADRIENNE említést tesz róla, de tipológiájában nem sorolja fel külön kategóriaként (CSANÁDI G. et al. 2010). A „belvárosi átalakított” típus a belső, főként pesti, kisebb részben budai – V., I., VI., VII., II. – kerületekben fordul elő a legnagyobb arányban. Bár az V. kerületben csak ilyen lakóparkot találunk, másutt a lakóparkokon belül kisebb a részesedése, amelyet egyrészt exkluzivitásával, másrészt a kevesebb, ingatlanfejlesztők által átalakításra megfelelőnek ítélt épület jelenlétével lehet többek között indokolni. Számszerűleg a legtöbb ilyen ingatlan a VI. és az V., illetve az I. kerületben található. A budapesti lakóparkokon belüli, ingatlanszám alapján való részarányuk nagyon alacsony (2,0 %).

A fővárossal ellentétben az agglomeráció Budapesten kívüli településein a családi házas típus adja a zárt ingatlanfejlesztések számának jelentős részét. A lakóegységek száma alapján e típus aránya a legmagasabb az elővárosi övben (54,7 %), a többi lakóparki csoporthoz képest (11. ábra, 55. o.). Ezt az ingatlanfejlesztések számára rendelkezésre álló nagyobb szabad földterülettel, és a családi házas szuburbán életformát a biztonsági szempontokkal összekapcsoló létesítmények vonzerejével lehet magyarázni. Az említett okok miatt a lakóegységsszám is jóval magasabb (162 ingatlan / lakópark), mint a fővárosban. További lényeges különbség, hogy a szuburbán övre egyáltalán nem jellemzőek – az ottani települések morfológiai arculatától idegen, így az építési szabályozás által sem támogatott – nagy lakásszámú és intenzíven beépített apartmanházas beruházások. A családi házas típus képviselői Budapesttől általában távolabb találhatók, míg a többi, intenzívebben beépített lakópark többnyire ahhoz közelebb helyezkedik el. Ennek egyik oka, hogy a főváros közelében magasabbak a telekárak, ami a sűrűbb beépítést teszi gazdaságilag kifizetődővé. A nagyobb beépítettségű típusok közül csupán a társasházi fordul elő (az elővárosi lakóparki lakóegységsszám 43,8 %-a). Utóbbi altípusai közül a fővárossal ellentétben nem a tömbtársasházi, hanem a szabadon álló a leggyakoribb. A telekhatáron álló altípus is elterjedtebb, mint Budapesten, amit szintén a kevésbé sűrű beépítési móddal, illetve a nagyobb méretű és számú építési telek meglétével indokolok. A belvárosi átalakított típus csak egy településen – Vác – fordul elő, és részaránya is alacsonyabb, mint a fővárosban. A kisebb vásárlóerőnek és a szellősebb beépítésnek köszönhetően a Budapest környéki lakóparkok átlagosan fele akkora méretűek, mint a fővárosiak.

A lakóparkoknak tehát sokféle funkcionális-morfológiai típusa különíthető el Magyarországon, melyek közül a budapesti agglomerációban előfordulók az összes fontosabb hazai típust reprezentálják. Részben a magyar szakirodalom által még nem használt, főként funkcionális és méretbeli szempontokon alapuló osztályozásban négy fő típust különböztetnek meg. Ezek jelentős eloszlásbeli eltéréseket mutatnak a fővárost és annak elővárosi övét illetően. A budapesti várostérségben az apartmanházas, sűrűn és magasan beépített típus a legelterjedtebb, amely a fővárosra, annak is a leginkább a folyóparti kerületeire koncentrálódik. A második legtöbbször előforduló fő típus a társasházi, amely

Budapest egyes külső és belvárosi kerületeiben nagy számban és arányban található meg. Az agglomeráció többi településén szintén elterjedt, bár nem a leggyakoribb típus. A kevésbé jelentős belvárosi átalakított típus a fővárosban a belső kerületekre koncentrálódik, az elővárosi övből pedig szinte teljesen hiányzik. A családi házas csoport viszont Budapesten belül számít ritkának, ugyanakkor az agglomeráció többi településén – a lakásszámot tekintve – ez a típus a leggyakoribb.

A fentiekben bemutatott elterjedési jellemzők megegyeznek a nemzetközi szakirodalom által leírtakkal, ami a hipotézisemet igazolja. A zárt ingatlanfejlesztések terjedését meghatározó különböző tényezőcsoportok – például gazdasági, politikai, természet- és társadalomföldrajzi – is sok szempontból a külföldiekkel egyező módon működnek hazánkban. Az összes típusom megfelel a nemzetközi szakirodalom által leírt különböző változatok többségének, bár a hazai ingatlanfejlesztések sokszor kevesebb szolgáltatást nyújtanak azoknál. Még ezzel együtt is összességében a tipizálásom eredményei szintén alátámasztják a külföldi és hazai lakóparkok hasonlóságára vonatkozó hipotézisemet.

4. A lakóparkok társadalomföldrajzi vizsgálatának eredményei (települési esettanulmányok alapján)

Az értekezés eddigi részeiben ismertetett, a lakóparkokkal kapcsolatos problémákat, kérdéseket esettanulmányok segítségével, a kiválasztott mintaterületeken vizsgálom. Az összehasonlítás céljából a három mintaterület, Piliscsaba, Kecskemét, Szeged lakóparkjainak jellemzőit elemzem. Az egyes vizsgált kérdések kapcsán az ingatlanfejlesztők, a lakóparkokban és környékükön élők, az önkormányzat és a civil szféra szerepét, kialakított álláspontjait vizsgálom.

4.1. A kutatás célterületei (az esettanulmányok településeinek rövid bemutatása)

A lakóparkok magyarországi megjelenésének előzményeit áttekintve megállapítható, hogy telepítésüket földrajzi, gazdasági, településrendezési, politikai, és társadalmi tényezők egyaránt meghatározták. Bár a településrendezési, illetve az ingatlanpiaci jellemzőkkel kapcsolatosan viszonylag kevés társadalomföldrajzi vizsgálat született idáig, kutatási szempontból ezek a kérdések nagy jelentőségűek. Ennek megfelelően vizsgálom az említett tényezőket az esettanulmányokban.

A zárt lakóközösségek Magyarországon jelenleg a településhierarchia legfelsőbb szintjein – Budapest városrégió, régióközpontok és megyei jogú városok – tekinthetők általánosan elterjedtek. A kiválasztott mintaterületek létesítményei nemcsak az egyes településtípusok, de a különböző lakóparktípusok között is összehasonlításra adnak lehetőséget. Így a budapesti városrégióbeli Piliscsaba Magdolna-Völgy lakóparkja a családi ház, a szegedi Tisza Palota az apartmanház, a kecskeméti Arborétum pedig a társasház típusba tartozik. Ezek a beruházások különböző státuszú népességnek adnak otthont, így – ingatlanáraik alapján – a Magdolna-Völgy a „felső”, az Arborétum a „középső”, és a Tisza Palota az „alsó” kategóriába sorolható. Ez utóbbi során az ingatlanárak mellett a lakóparkokban élők gépjárművel való ellátottságának mértéke is fontos támpontnak bizonyult. A fentiekén kívül a három lakópark példáján a „zöldmezős” (Magdolna-Völgy, Arborétum lakópark), illetve a „barnamezős” (Tisza Palota) beruházásokat is egybevetettem.

A budapesti várostérségbeli esettanulmány települése Piliscsaba, a 2010-ben 8 074 fős, 1990 óta 33,3 %-al növekedett lakásállományú, szuburbán nagyközség Budapest közigazgatási határától 16 km-re, annak központjától 26 km-re fekszik. Emellett vasúton is összeköttetésben áll a fővárossal. A nagyközségen haladt keresztül a Budapestet Béccsel összekötő Budapest-Esztergom országút – ma: 10-es főút –, amely elősegítette a környékéhez viszonyított gyors fejlődését. Ez utóbbihoz az 1895-ben megnyílt Esztergom-Budapest vasútvonal is hozzájárult (HAUCK J. 2001).

Figyelemre méltó, hogy a nagyközség területe többször is változott a történelem során. A 19. század végén József Károly főherceg Piliscsaba területén, a vasútvonal mellett az

uradalmából egy – az időszak teletszerű lakóformáinak megfelelő – villatelepet parcellázott ki (13. kép). A külön vasúti megállóval rendelkező, kövezett, fasoros utakkal ellátott, zöldövezeti településrész sok budapesti értelmiségit, hivatalnokot, tisztviselőt, majd a katonai elit tagjait is vonzotta az odatelepülésre (CSÍKY B. 2001). A környéken több laktanya is működött – az I. világháború utáni rövid időszak kivételével – egészen az 1990-es évekig. A gyorsan fejlődő nyaralótelep 1925-ben Klotildfalva elnevezéssel önállósult Piliscsabától,¹⁸ majd 1950-ben Pilisfalu néven visszacsatolták ahhoz. A település többi részéhez viszonyított különállása azonban – például lokális identitás, önálló civil szervezetek, saját újság kiadása – részben mind a mai napig megmaradt (CSÍKY G. 2008). Klotildliget 1965-ben független plébániává alakult, amely a vizsgált Magdolna-Völgy, illetve Pilisjászfalu területét is magában foglalja. Jelenleg Klotildliget nagy része kertvárosi lakóterület, népessége 3 000 fő körüli [26]. 1994-ben Piliscsaba másik, annak központi belterületével nem érintkező része, Pilisjászfalu vált ki – népszavazás eredményeként – a nagyközség területéből (13. ábra). Elszakadásának indokaként alárendelt helyzetére, nem kielégítő fejlesztésére hivatkozott (KÉKESI L. 2004).

A teletszerű, a lakóparkokkal több-kevesebb morfológiai hasonlóságot mutató településrészek a már említett Klotildligeten, a Magdolna-Völgy lakóparkon, és a többi, lakóparknak nevezett létesítményen kívül nem jellemzők Piliscsabára. Településmorfológiailag a nagyközség központja (Ófalu) falusias jellegű lakóterület, amely telekstruktúrája fésűs beépítésű. Az Ófalu újabb, kisebb – az 1960-as években épült, ott élők által „OTP-telepnek” nevezett (15. kép) – településrészei kertvárosi lakó-, valamint vegyes területfelhasználású egységek. Az utóbbiak területére koncentrálódik a nagyközség kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató funkcióinak döntő része. Az 1990-es évek elején Piliscsaba keleti részén jött létre az országos jelentőségű Pázmány Péter Katolikus Egyetem.

A nagyközség népessége az 1990-es rendszerváltozás óta a városrégió intenzív szuburbanizációs folyamatainak köszönhetően folyamatosan nő. A piliscsabai önkormányzat – a városrégió sok más településéhez hasonlóan – az 1990-es években jelentős méretű, összesen 300 hektár nagyságú külterületet vont belterületbe, hogy új településrészeket hozzon létre (13. ábra, 14. kép). Bár a lakásállomány bővülése elmarad a budapesti agglomeráció szuburbán zónájának 143,0 %-os átlagától, de jelentősen meghaladja a Pest megyei (131,0 %) és az országos átlagot (111,3 %)¹⁹. Piliscsaba lakónépessége 2010. jan. 1-jén az 1990-es érték 155,2 %-a volt. Ez jelentősen felülmúlja nemcsak az országos (96,5 %), hanem a Pest megyei (129,5%) és az agglomeráció szuburbán övének az átlagát is (143,0 %).

A nagyközségben részben a szuburbán népességnövekedés miatt is gondot jelent a műszaki infrastruktúra kiépítetlensége, illetve szűkös kapacitása, például a rossz minőségű utak. A szociális infrastruktúrára is hasonló problémák jellemzők, így kevés az óvodai férőhely. Feltehetően részben az említett hiányosságokkal összefüggésbe hozható, időnként jelentős – például az „öslakosok” és „beköltözők” közötti – társadalmi konfliktusok miatt

¹⁸ 1926-tól 1949-ig, majd a rendszerváltozástól napjainkig Klotildligetnek hívják.

¹⁹ Ebben az is közrejátszik, hogy Pilisjászfalu kiválásával alacsonyabb mértékű a növekedés.

Piliscsaba települési önkormányzati viszonyai instabilnak minősíthetők [26]. Erre utal, hogy volt olyan polgármester, aki a négy éves önkormányzati ciklus vége előtt lemondott.

Szeged a dél-alföldi régió székhelye és regionális központja. 2004 óta viszonylag dinamikus növekvő, 2010-ben 169 713 fős lakónépességével a harmadik legnépesebb magyar város. Fontos államigazgatási és kulturális funkciói, felsőoktatási intézményei, a részben ahhoz kapcsolódó közszolgáltatási, közlekedési csomópont szerepköre – például M5-ös és M43-as autópályák, vasúti fővonal, folyóparti fekvése, hídjai – stratégiai szempontból felértékelik. Határ menti fekvésének is jelentős a szerepe.

A Tisza-parti nagyváros ugyanakkor sok szempontból eltér a klasszikus alföldi mezővárosoktól. Többek között abban, hogy viszonylag korán városi rangot szerzett, valamint, hogy a második világháború utáni közigazgatási átszervezésnek is köszönhetően más alföldi városokhoz (például Kecskemét, Hódmezővásárhely) képest kisebb külterülettel rendelkezik, azaz ma már kevésbé tanyás jellegű (BELUSZKY P. 1999, BAJMÓCY P. 2009). A város gazdasági fejlődésének intenzitása – a dél-alföldi régióban például Kecskeméthez viszonyítva – kevésbé dinamikus. Az ipartelepítésre alkalmas egybefüggő „zöldmezős” területeinek szűkössége, valamint az M5-ös autópálya viszonylag késői, 2005-ös megépülése ugyancsak szerepet játszik ebben (FEKETE K. 1999, TÓTH B. 2006, BOROS L. 2009).

A városra jellemző az 1879-es árvíz után kiépített sugaras-gyűrűs úthálózat, amely részben megadja a település funkcionális-morfológiai egységeit is. A megyeszékhely intézményeinek, kereskedelmi, szolgáltató és sokféle egyéb funkciójának helyet adó belvárosára többnyire zárt utcasoros, középmagas, nagy intenzitású beépítettség jellemző. Ezt egy alacsonyabb intenzitású öv követi. Néhány „barnamezős” lakóparkszerű létesítmény is épült itt a belváros és a lakótelepek között. Szeged lakótelepei ettől a településrésztől északra, illetve keletre húzódnak, amelyekből északnyugatról délkeleti irányban haladva egyre régebbi építésű településrészeket találunk. A – legmagasabb presztízsű – villanegyed Újszegeden létesült, alacsony és középmagas társasházakkal, illetve villákkal. A városközponttól távolabb fekvő kertvárosias lakóövezet „szellősebb”, családi házas beépítésű, amelynek a lakófunkciója a legjelentősebb. Több „lakóparknak” nevezett ingatlanfejlesztést is találunk ebben a zónában (21. kép). Falusias jellegű, alapvetően lakófunkciót betöltő zónát alkotnak 1973-ban a városhoz csatolt vidékies beépítésű, még ma is önálló identitással rendelkező, települések, így például Tápé. Ezek beépítése többnyire utcafrontra kifutó, zárt sorú vagy fésűs jellegű (MÉSZÁROS R. 1990, 1994).

A hazánkra jellemző szuburbanizációs jelenségek Szeged térségében is kimutathatók. A város körül több, a folyamatban intenzíven érintett település – például Domaszék, Bordány – található (BAJMÓCY P. 2003).

Szeged városfejlesztési politikájában többek között a régióközponti – például oktatás, egészségügy – szerepek erősítése, a város közlekedési elérhetőségének további javítása, valamint a határ menti együttműködés fejlesztése jelenik meg. Az ezredforduló óta a hazai és európai uniós forrásokra egyaránt igen hatékonyan pályázó városban kiemelt hangsúlyt kap a lakótelep-rehabilitáció. Ugyanakkor a településről többé-kevésbé hiányzik a modern nagyipar, és nincs versenyképes nagyságú repülőtér. A helyi politikum nemcsak egyes lakócélú ingatlanfejlesztésekkel, de néhány uniós forrásból finanszírozott, nagyobb építészeti

felújítással és átalakítással – például térrekonstrukciók – kapcsolatosan is megosztott. Ezek ellen a civil szféra egy része szintén határozottan tiltakozik (VEDRÉDI K. 2010).

Kecskemét a Dél-Alföld jelentős gazdasági és kulturális központja, hosszú múltra visszatekintő, gyorsan átalakuló, egykori klasszikus alföldi tanyás mezőváros. 1950-ben lett megyeszékhely. Népességszáma az országban jellemző szuburbanizációs folyamatok ellenére évtizedek óta lényegében folyamatosan emelkedő. 2010-ben 112 233 fős lakosságával az ország nyolcadik legnagyobb népességű városa, és hazánk – Nyíregyháza után – második legnagyobb lakónépességű nem regionális centrum megyeszékhelye. Mai átalakulásában a külföldi működő tőke-befektetések játsszák a döntő szerepet. A város gazdasági fejlődésére kedvezően hatott és hat annak közlekedési csomópont szerepköre, így közúti – többek között a már 1990-es évek második felében átadott M5-ös autópálya – és vasúti kapcsolatai, a fővárostól való viszonylag kis távolsága. A „hírös város” megyeszékhely jellegéből adódóan is sokféle állami és közigazgatási funkciót ellát, emellett jelentős kulturális központ. Bár nem rendelkezik egyetemmel, főiskolájának három kara van, közöttük a Dél-Alföldön ritka műszaki felsőoktatási.

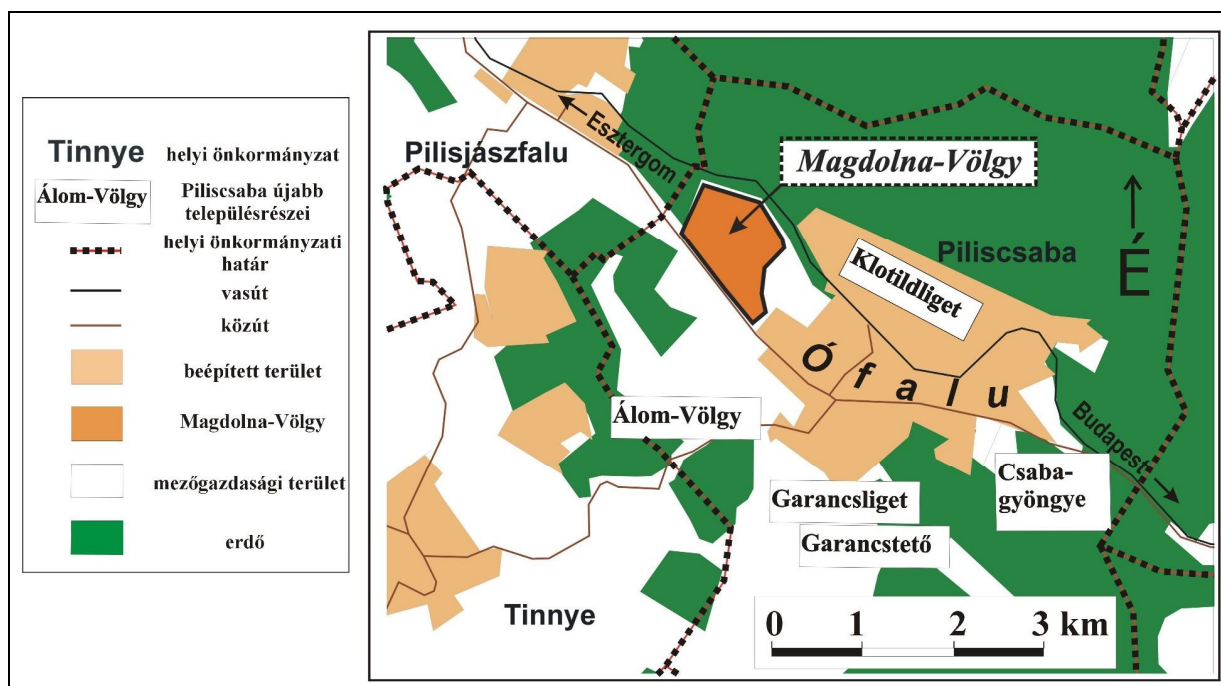
Kecskemét még az 1960-es években is alapvetően „klasszikus” alföldi városi arculatot mutatott. Központja városias zárt sorú többszintes telkes és tömbös beépítésű, a belső lakóöves városias zárt sorú földszintes beépítésű volt. Szinte az egész várost falusias és hostát jellegű – családi házas földszintes – beépítés jellemezte. Ezeken kívül az 1960-as évek végén kezdődött meg a külső lakóövbéli lakótelepek építése. Utóbbiak peremi részein a szőlők közötti szórványok (kertségek) helyezkedtek el akkoriban, amelyet a város népes tanyavilágából álló, tanyaközpontokkal rendelkező belső tanyazonája vett körül (LETTRICH E. 1968). Az azóta végbemenő erőteljes urbanizáció, majd a rendszerváltozást követő folyamatok hatására az ismertetett funkcionális-morfológiai szerkezet jelentősen átalakult (CSATÁRI B. 2006). Számos helyen, például a városközpontban és a kertségekben is intenzívebbé vált a beépítés, további lakótelep-építésekre, valamint lakóparki beruházások megvalósítására került sor (GUTAI M. 2005), (33. kép). A város déli részein az ipari funkciójú területek kiterjedése mindkét időszakban tovább nőtt.

Kecskemét fejlődését alapvetően meghatározhatja a 2010-ben kezdődött Daimler Benz autóipari beruházás. A megyeszékhely településfejlesztési dokumentációjában a modern szolgáltató funkciójú, illetve a harmonikus környezetű várossá válás, valamint a kulturális és idegenforgalmi szerepkör erősítése jelennek meg legfőbb célokként [38]. Meglátásom szerint ugyanakkor a településfejlesztési gyakorlatban a környezeti szempontok időnként háttérbe szorulnak. Emiatt egyes ingatlanfejlesztések – így az egyik belvárosi bevásárlóközpont építése [39] vagy a Mercedes-beruházás területének belterületbe vonása [40] – különböző mértékű konfliktusokhoz vezetnek. Ez utóbbiak többnyire az önkormányzat, a civil szféra, az építési hatóságok és az ingatlanfejlesztők között jönnek létre.

4.2. Az esettanulmányok lakóparkjainak általános jellemzői

4.2.1. A piliscsabai Magdolna-Völgy bemutatása

A világ számos helyére jellemzők a szuburbán övben megjelenő lakóparkok (KAJDANEK, K. 2009, LE GOIX, R. – CALLEN, D. 2010). Erre láthatunk hazai példát Piliscsabán, amely a „belterületbe vonásos” népességnövelési stratégiát választotta, más Budapest környéki önkormányzatokhoz hasonlóan (KOVÁCS Z. 2005). Az 1990-es években több lakóparkszerű településrész is létrejött a nagyközségben (13. ábra). Ezek közül azonban csak a Magdolna-Völgy felel meg a „zárt és szolgáltatásokat nyújtó lakóparki létesítmény” kritériumainak, a többiek – Csabagyöngye, Garancstető és Garancsliget – nem. Ugyanakkor az utóbbi ingatlanfejlesztések is térben ugyanúgy elkülönülnek a település központi részeitől. Távol helyezkednek el a központtól, nem érintkeznek más belterületi részekkel, és csak gépjárművel megközelíthetők, tömegközlekedéssel nem. Az Álom-Völgy nevű beruházás még nem indult meg, és előreláthatóan nem is fog a közeljövőben megvalósulni.



13. ábra. A piliscsabai Magdolna-Völgy lakópark és tágabb környezete

(Forrás: saját szerkesztés)

A Magdolna-Völgy Piliscsaba Ófalu részétől északnyugatra helyezkedik el, északról a Klotildliget villanegyede határolja. Kelet felől az „OTP-telepnek” is nevezett családi házas településrész van hozzá a legközelebb, amelyet közepes társadalmi státuszúak laknak. Délkeleten egy kisebb, alacsonyabb státuszú szomszédság – a Dülő út – övezi (16. kép). A többi irányban nagyobb távolságra (például Pilisjászfalun) vannak a legközelebbi lakott részek (17. kép).

1999-ben vonták belterületbe a vizsgált lakópark 104 ha-os területét, ahol korábban szántók és gyümölcsös helyezkedett el (12. kép). A projektet egy magyar tulajdonú ingatlanfejlesztő társaság – a Pilis-Invest Szövetkezet – hozta létre, amely először a szükséges

infrastruktúrát alakította ki, majd a telkeket eladta. Az ingatlanokat – a társasházak kivételével – a lakók építették. Az ingatlanfejlesztő 2004-ben csődbe ment, ennek hatására alakult meg a lakóparkban élők civil érdekvédelmi egyesülete.

Világszerte is gyakran előfordul, hogy a lakóparkok és az illetékes önkormányzat közötti viszony nagymértékben megromlik (LE GOIX, R. 2006). A Magdolna-Völgy és Piliscsaba esetében is erre láthatunk példát. Az ingatlanfejlesztő cég csődbe jutása után az önkormányzati képviselőtestület a korábbihoz képest „lakóparkellenesebb” helyi politikát folytatott. A Magdolna-völgyiek szerették volna többek között, ha az önkormányzat hozzájárul az ingatlanfejlesztés üzemeltetési költségeihez. Piliscsaba vezető testülete azonban erre nem volt hajlandó. Végül, egy sok mozzanatból álló folyamat utolsó állomásaként a jó érdekérvényesítő képességű lakóparkiak 2006-ban közigazgatásilag önállósulni szerettek volna. Törekvésükhöz azonban a köztársasági elnök nem járult hozzá. A lakópark és Piliscsaba viszonya javult az utóbbi években, például a nagyközség már fizeti a létesítményen belül a közvilágítást. A kapcsolat ugyanakkor korántsem nevezhető harmonikusnak. Piliscsaba Magdolna-Völgygel kapcsolatos álláspontja mondhatni önkormányzati ciklusonként is jelentősen változik. A létesítmény jövőjét nagyban meghatározó harmadik ütemének építését egy ír-izraeli nemzetközi ingatlanfejlesztő társaság végzi. A munkálatokkal azonban a gazdasági világválság hatására leálltak, így azok még csak a tereprendezés fázisában tartanak.

A nemzetközi szakirodalom által használt „új vidéki lakópark” vagy a „zárt és őrzött családi házas telep” fogalmaknak az általam vizsgált lakóparkok közül a piliscsabai Magdolna-Völgy felel meg a legjobban (HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009, SMIGIEL, C. 2009c). E zárt ingatlanfejlesztés az amerikai értelemben vett „gated community” típusához áll legközelebb. A budapesti agglomerációban előforduló leggyakoribb, családi házas típusba tartozik. Ennek megfelelően kevésbé intenzív beépítésű: nagyrészt kétszintes családi- és sorházak, kisebb mértékben pedig társasházak alkotják (14. ábra). A létesítmény a bejáratánál lévő rövid szakasztól eltekintve teljes egészében elkerített, ezen belül a családi házas telkek külön kerítéssel is elhatároltak (19-20. kép). Az éjjel-nappal működő portaszolgálat csak azonosítás után engedi be a gépjárműveket, valamint kamerán is rögzítik a lakóparkba behajtókat (18. kép). Gyalog azonosítás nélkül, de a portaszolgálat előtt elhaladva lehet belépni. A beruházás területén 365 telek foglal helyet, ezeknek hozzávetőlegesen egyharmada még beépítetlen.

A Magdolna-Völgy főként jómódú, Budapestről kiköltöző népességének száma körülbelül 700 fő. Ingatlanárai alapján a vizsgált három lakópark közül „felső kategóriájúnak” minősíthető. Saját bolttal, tavakkal és játszóteressé közparkkal rendelkezik, azonban sok tervezett közösségi létesítménye még nem valósult meg (13. ábra). A lakópark üzemeltetését a lakók által fizetett közös költség ellenében egy szolgáltató kft. végzi, amely az őrzésen kívül a zöldterületek gondozását és az utak karbantartását is ellátja. Az ingatlanfejlesztésnek egyedül két belső, kisebb útja maradt – adminisztrációs okokból – Piliscsaba önkormányzatának tulajdonában, ezek az utak azonban nem érintkeznek a lakóparkon kívül részekkel. A Magdolna-Völgy többi része egyértelműen magánterület. A lakóparkban két civil egyesület is működik, ezek közül a régebben megalakult a nagyobb és a jelentősebb. Ezeknek a lakók a

tagjai, ők vesznek részt a közgyűléseiken és különböző programjaikon – például a nagyobb egyesület által szervezett bográcsfőző versenyen – is.



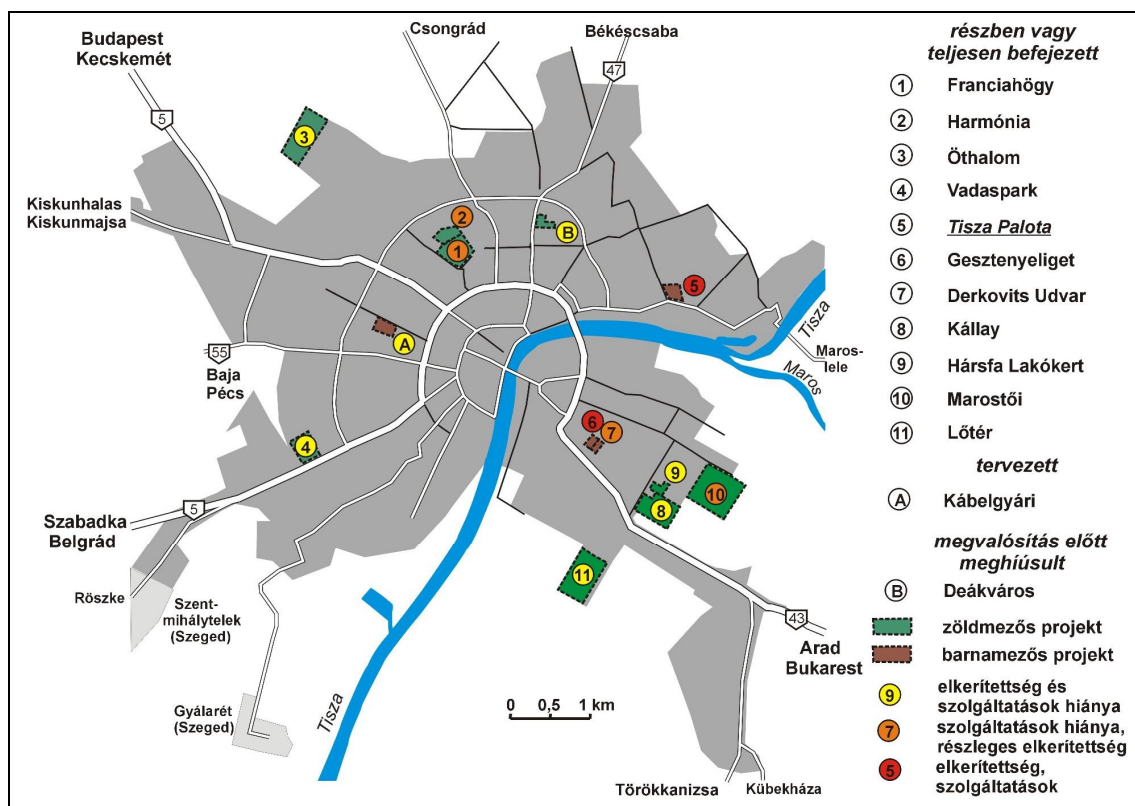
14. ábra. A piliscsabai Magdolna-Völgy lakópark
(Forrás: saját szerkesztés)

4.2.2. A szegedi Tisza Palota bemutatása

Szegeden 2010-ben adták át – a dolgozatban alkalmazott definíciónak egyedülként megfelelő – Tisza Palota lakóparkot (15. ábra). Elkerítés és szolgáltatások nélküli projekteket, mint például a Vadaspark és a Franciahögy „lakópark”, már az 1990-es évek végétől is építettek (HEGEDÜS G. 2009c), (21-22. kép). Mintatelepüléseim között egyébként Szegeden a legmagasabb a „barnamezős” lakóparkok aránya, amely a városközponthoz közeli területek intenzív funkcióváltozására utal (NAGY E. – NAGY G. – KISS J. P. 2003). Különös példája ennek a Franciahögy lakópark, amelyet egy használaton kívüli temető helyén hoztak létre.

A Magdolna-Völgyhöz képest igen intenzíven beépített Tisza Palota ingatlanfejlesztés a szeged-felsővárosi lakótelep mellett épült. Nyugati irányban alacsonyabb státuszú népességnek otthont adó lakótelepi épületek, északi és keleti irányban a városi sporttelep határolják. Ez utóbbi és a vizsgált lakópark között egy üzleti-szolgáltató funkciójú tömböt is létrehozott az ingatlanfejlesztő. Ez utóbbi, Tisza Centernek nevezett épületben van a cég székhelye, egy távközlési társaság ügyfélszolgálat, valamint több kisebb-nagyobb üzlet. Keleti irányban – a beruházástól kissé távolabb – a Petőfitelep elnevezésű, közepes státuszú családi házas településrész, délen pedig a Tisza ártéri erdője húzódik (16. ábra, 24-25. kép). A

lakópark helyét korábban egy fűrésztelep foglalta el, amelyet 2006-ben bontottak le (23., 26. kép). Ezt követően kezdte el a beruházást szegedi székhelyű, de külföldi tulajdonosú, és magyarországi, azon belül főként szegedi ingatlanfejlesztéseket végző cég. Az építkezés 2010-ben zárult, a létesítmény lakásainak egy része még eladatlan.



15. ábra. Lakóparknak nevezett létesítmények és „valódi” lakópark Szegeden

(Forrás: saját szerkesztés)

Külföldön a „zárt lakóblokk és lakótorony”-nak nevezett, sűrűn beépített, a városok központi részein, sokszor vízpart mellett létrehozott lakóparktípusok elterjedtnek számítanak (NABIELEK, K. 2009). Magyarországon ezek a gyakori ingatlantípusok jellemzően a barnaövben fordulnak elő, például a Duna partján (CSÉFALVAY Z. 2008). Ezek egyik Tisza menti példája a tárgyalat szegedi lakópark, amely tipizálásom alapján a nem, vagy csak részben szabadon álló apartmanházas altípusba tartozik. A beruházás 276 lakást foglal magában, egyes részei kilenc emelet magasak, népessége közelítőleg 400-500 főre tehető. A 0,6 hektáros ingatlanfejlesztés több lépcsőházból és az általuk U-alakban körbezárt, észak felé elkerített udvarból áll (27. kép). A parkosított udvar egy padokkal és pergolával ellátott sétánnyal is rendelkezik. Az épületek alatt kétszintes mélygarázs található (31. kép). A bekamerázott létesítmény területére, illetve azon belül az egyes lépcsőházakba beléptető kódok segítségével lehet bejutni. A beruházás területét feltöltötték, így környezetétől ennek révén is elkülönül (29. kép). A Tisza Palota épülettömbje hajó alakú, a bejáratok kapuk kialakítása szintén a városrész vízhez kötődő múltjára utalnak (28., 30. kép). Földszintjén utcafrontra nyíló üzlethelyiségek is megtalálhatók. A lakóparkon belüli különböző szolgáltatásokat – így például az udvari zöldterületek gondozását – az ingatlanfejlesztő cég végzi. Ingatlanárai a három vizsgált lakópark közül a legalacsonyabbak minősülnek.



16. ábra. A Tisza Palota és környéke

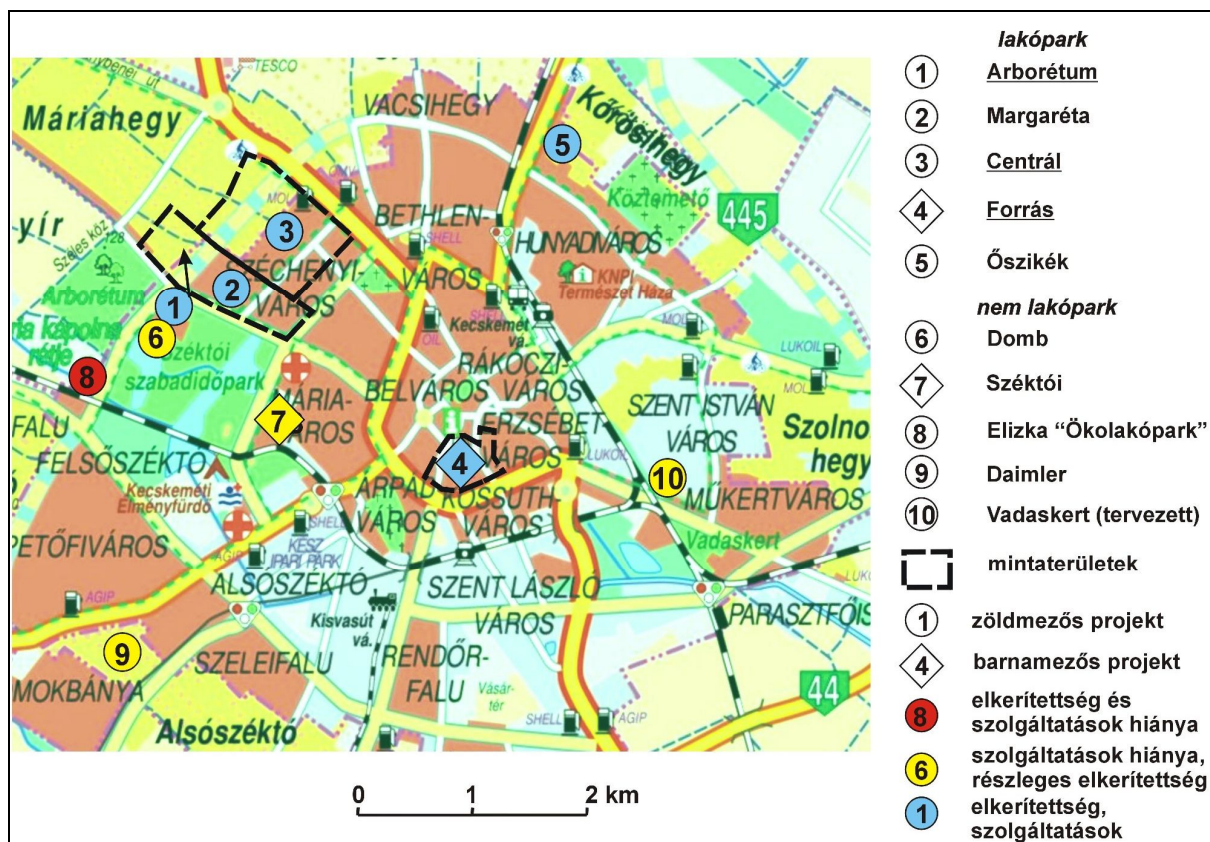
(Forrás: [41] alapján saját szerkesztés)

4.2.3. A kecskeméti Arborétum lakópark bemutatása

Kecskeméten az első lakóparkokat az 1990-es évek elején kezdték létrehozni (PUSKÁS H. 2002). Szegedhez viszonyítva itt kisebb a belvárosban létesülő, illetve a „barnamezős” projektek aránya. Ennek oka abban keresendő, hogy a város gazdasága sikeresebben alkalmazkodott a rendszerváltozás utáni helyzethez. Ezért a növekvő vásárlóerőnek is köszönhető, hogy nagyobb a zárt létesítmények száma és aránya, és sokféle típusuk jelent meg. A részletesen vizsgált Arborétum lakóparkon kívül a Centrál, Forrás, Margaréta, és Őszikék projekteket is valódi lakóparknak tekinthetjük (36-38. kép). A település egyik legmagasabb telekárterületű része a Domb lakópark nevű ingatlanfejlesztés. Ez utóbbi azonban – más beruházásokhoz hasonlóan – csak időszakosan őrzött, valamint nem elkerített, így nem felel meg a dolgozatban használt definíciónak (34-35. kép). A lakópark kifejezés itteni népszerűségét jelzi, hogy a Mercedes-beruházás alkalmazottainak is egy ilyen elnevezésű ingatlanfejlesztést létesítenek (17. ábra).

Az Arborétum lakópark Kecskemét belterületének peremén, a város ökológiai és rekreációs úgynevezett „Zöld Folyosó” elnevezésű, erdőkből és mezőgazdasági részekből álló területén létesült, a korábbi „kertségek I.” övezetben (LETTRICH E. 1968), (33. kép). Északkelet felől a Margaréta idősek otthona határolja. Kissé távolabb az 1980-as években épült, jómódúak által lakott, Holland- és Bogovicsfalunak nevezett, sor- és családi házas településrész található (39. kép). A szintén tehetősebb réteg által lakott Margaréta lakópark, és az alacsonyabb státuszú Széchenyiváros lakótelep is itt helyezkedik el (37., 40. kép). Északon

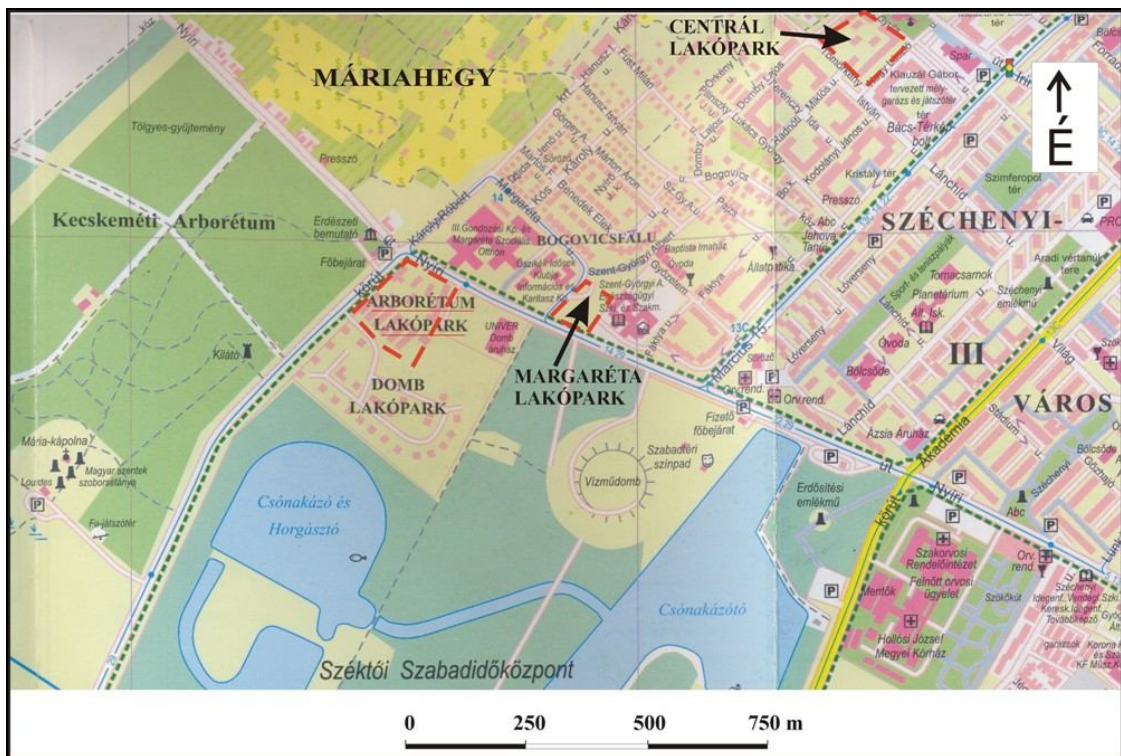
egy gyorsan átalakuló tanyás külterület, a Máriahegy, nyugaton a városi Arborétum, délen pedig a már említett luxusházakkal rendelkező Domb lakópark elnevezésű ingatlanfejlesztés övezi (18. ábra, 41. kép).



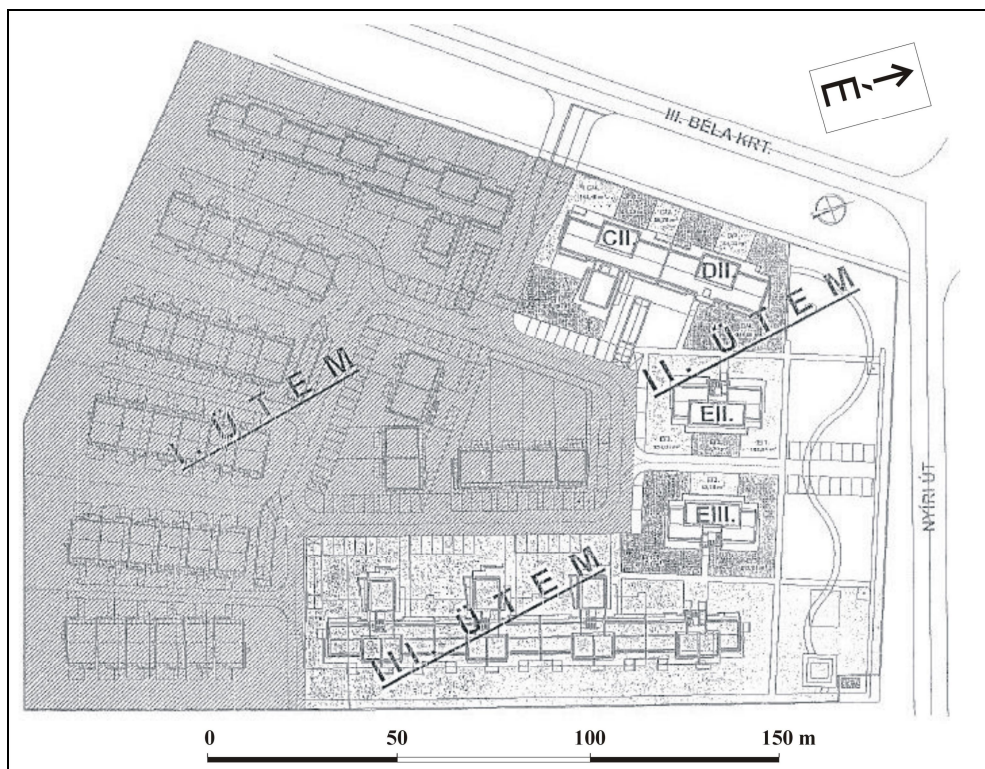
17. ábra. Lakóparknak nevezett létesítmények és „valódi” lakóparkok Kecskeméten
(Forrás: [42] alapján saját szerkesztés)

A 2000-es évek elején indult ingatlanfejlesztés helyén korábban szántóföld, majd az 1990-es években parlag terület volt (42. kép). Az eredeti, a kivitelezést elkezdő magyar beruházó csődje után egy főként Kecskeméten befektető szintén hazai cég vásárolta meg 2005-ben a félkész építkezést, melynek végül az összes ingatlanját értékesítette. A lakópark utolsó ütemének létrehozása a gazdasági világválság miatt 2011-re tolódott (19. ábra).

Néhány hazai és külföldi szakértő – többek között építész – a közepes magasságú, kevésbé intenzíven beépített, szabadon álló létesítményeket tekinti az „igazi” lakóparkoknak. Az ilyen projektek a városközpontokhoz viszonyítva az apartmanházas típusnál általában távolabb, de a családi házas lakóparkoknál közelebb jönnek létre. A nemzetközi szakirodalom fentieknek megfelelő, „zárt és őrzött lakópark” fogalmára jelent hazai példát a kecskeméti Arborétum lakópark (SMIGIEL, C. 2009c). Ez utóbbi beruházás – beépítésének sűrűsége és szintmagassága alapján – a szabadon álló társasházi (2.2.) típusba tartozik, amely többféle, társasházi és sorházi ingatlannal rendelkezik (43., 45. kép).



18. ábra. Az Arborétum lakópark környéke
(Forrás: [43] alapján saját szerkesztés)



19. ábra. Az Arborétum lakópark
(Forrás: [44] alapján saját szerkesztés)

A 2,7 hektáros lakópark népessége körülbelül 350 főre tehető, az itt található ingatlanok árfekvése alapján „közepes” kategóriájúnak minősíthető. A körbekerített létesítmény bejárata sorompóval és kamerákkal védett. A bejáratnál – a Magdolna-Völgyhöz

hasonlóan – a járdán ellenőrzés nélkül át lehet menni, de a kamerák a gyalogosokat is rögzítik (43. kép). A lakóparkban jelentős méretű, korszerű játszótér található padokkal, ivókúttal (44. kép). A sorházakhoz és a földszinti társasházi lakásokhoz külön leválasztott kertek is tartoznak

(46. kép), az előbbieket saját öntözőrendszerrel ellátották. Az ingatlanfejlesztő által megbízott cég végzi a takarítást, a zöldterületek gondozását és a közös költség beszedését.

4.3. Az esettanulmányok főbb eredményei

Esettanulmányaimban a lakóparkok létesítésében és működésében érintett főbb települési szereplőkkel kapcsolatos konfliktusokat foglalom össze, melyeket konfliktusmezőkként írtam le. Vizsgáltam a különböző csoportok ilyen típusú ingatlanfejlesztésekkel és az azokban élőkkel kapcsolatos véleményét is. Ezek segítségével modelleztem a lakóparkok létesítési és működési folyamatait, valamint települési megítélésük jellemzőit.

4.3.1. A főbb települési szereplők rövid bemutatása

A lakóparkok létesítésének és az adott településen belüli működésének vizsgálata számos kérdésre választ ad. Megvizsgálhatjuk, hogy egy adott településen milyen települési szereplők és hogyan működnek közre a létrehozásukban. Annak elemzése, hogy kinek milyen érdeke – vagy ellenérdeke – fűződik az építésükhöz, egyúttal létrejöttük okaira is magyarázatul szolgál. A nemzetközi kutatások a fenti kérdések közül néhányat vizsgálnak ugyan, azonban csak ritkábban merülnek fel azokban a földrajzi térbeliség szempontjai. A szakirodalom általában az önkormányzatok szerepét és a lakóparkba költözők keltette keresletet emeli ki (DE DUREN, N. R. 2006). A környéken élőkre és a civil szférára általában nem tér ki, illetve nem tartja jelentősnek a szerepüket.

Az esettanulmányaim kutatási eredményei alapján a lakóparképítés leghangsúlyosabb résztvevői általában az *ingatlanfejlesztők*, akik jelentős anyagi erővel, kiterjedt kapcsolatrendszerrel rendelkeznek, és gyakran nemzetközi szereplők. A külföldi vizsgálatok is alátámasztják az intenzív beépítés formájában megvalósuló profitmaximalizálási törekvést (MCKENZIE, E. 1994). Ezt a részükről megnyilvánuló nyereségorientált tevékenységet mindhárom esettanulmányom eredményei alátámasztják.

Az ingatlanfejlesztők a zárt lakóközösségek működtetésében – így a közös költség beszedésében, az infrastruktúra és a szolgáltatások fenntartásában, és a közgyűlések megszervezésében – is jelentős szerepet játszanak. Piliscsabán egy hazai, ingatlanfejlesztéssel foglalkozó szövetkezet hozta létre a Magdolna-Völgy lakóparkot, amely más beruházásokat is végzett Magyarországon. Így Budapest környékén máshol is szeretett volna hasonló fejlesztéseket megvalósítani. Erre azonban nem került sor, mert a szövetkezet csődbe ment. A szegedi Tisza Palota beruházója a legjelentősebb szegedi ingatlanfejlesztő. A nemzetközi érdekeltségű – egy külföldi üzletember tulajdonában álló – cég több szegedi és egy fővárosi lakásberuházást is megvalósított. Az Arborétum lakópark a Magdolna-völgyivel mutat párhuzamot abban, hogy az eredeti, kecskeméti székhelyű és ugyancsak magyar hátterű

vállalkozás itt is csődbe ment. Ezt követően egy ugyancsak kecskeméti érdekeltségű, és magyar tulajdonban álló cég vásárolta meg a félig elkészült ingatlanfejlesztést.

A külföldi és hazai kutatások egy részéhez hasonlóan az eredmények azt is alátámasztják, hogy az ingatlanfejlesztőkön kívül a **települési önkormányzatok** tevékenysége is döntő fontosságú a lakóparkok létrejöttében (DE DUREN, N. R. 2006, BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010). Az önkormányzatok engedélyezik ugyanis a létesítést, és adják meg a beépítés paramétereit. Nekik az a fő érdekük, hogy a jómódú adófizetőket a településre vonzzák, ugyanakkor mentesüljenek az infrastruktúra kiépítésének, illetve tágabb értelemben a költséges városrehabilitáció gazdasági terhei alól (MCKENZIE, E. 1994), [34]. Általában a zárt lakóközösségek létrehozása után azok működtetésében az önkormányzatok közvetlenül már ritkán vesznek részt. Ugyanakkor szerepük mégsem elhanyagolható, mivel a lakóparkokban élők is számos szociálgeográfiai funkciót a településen vesznek igénybe, így ebben az értelemben függnek az önkormányzattól.

A kutatásaim alapján megállapítható, hogy egyes települések – például Piliscsaba – önkormányzati viszonyai meglehetősen instabilak, így településpolitikájuk nagymértékben változhat a lakóparkokat illetően is. A rövid távú helyi politikai érdekek ráadásul időnként felülírják a hosszú távú, a település egészét érintő szempontokat, ami a lakóparkok esetében a környezeti és társadalmi fenntarthatóság – a megnövekedő forgalom vagy a fokozódó szegregáció – problémáit is felveti.

Sajátos települési csoportot jelent e tekintetben is a Magyarországon szintén egyre jelentősebbé váló **civil szféra**. Ez – a hazai szakirodalom szerint – megosztott, és a lakóparkok hatásainak következményeként változatos módon szerveződik a különböző településeken (CSANÁDI G. et al. 2010). Bár a legtöbb kutatás nem tartja lényegesnek a szerepüket, eredményeim szerint a zárt lakóközösségek létesítési folyamatával és működésével kapcsolatban mégis szerepet játszhatnak. Ezek a szervezetek ugyanis – különösen a budapesti várostérségben és a nagyobb városokban – jól összehangoltan működnek, és például tiltakozó akcióikkal számottevő befolyást képesek gyakorolni mind az önkormányzatra, mind az ingatlanfejlesztőkre. Mintaterületeim közül a civil egyesületek a vizsgált kérdéseket illetően Piliscsabán játsszák a legfontosabb szerepet. Ezek szervezettsége és jelentősége lényegesen nagyobb, mint Szegeden vagy Kecskeméten [23].

A **lakóparkban élők** az ingatlanfejlesztőkkel és az önkormányzattal is szoros kapcsolatban állnak. A külföldi és hazai szakirodalom alapján ez a csoport a lakóparkosítási folyamat egyik legfőbb haszonélvezője. Ezt támasztja alá, hogy e zárt ingatlanfejlesztések biztonságos környezetet és jó minőségű szolgáltatásokat biztosítanak a számukra, így emiatt általában jó viszony fűzi őket az ingatlanfejlesztőkhöz. A lakóparkban élők annak üzemeltetését, valamint az esetleges kivitelezési hibákkal kapcsolatos garanciális jogok érvényesítését illetően a beruházói csoportra vannak utalva. Utóbbiaknak viszont fontos a létesítményeikben élők elégedettsége, mivel ez pozitív referenciát jelent számukra az ingatlanpiacon. A zárt lakóközösségekben élők köre nem egységes, számos, különböző megítélésű településről vagy településrészeiről érkeznek új lakóhelyükre. Beköltözésük után környezetükhöz képest jellemzően magasabb társadalmi státuszt képviselnek, azonban a különböző létesítmények között ebben a tekintetben is jelentősek az eltérések. Így például a

piliscsabai Magdolna-Völgyben élőknek a legmagasabb a társadalmi státusza, ezt követi a kecskeméti, majd a szegedi beruházás.

A **lakóparkok környékén élők** Magyarországon többnyire passzív szerepet játszanak az ingatlanfejlesztések létesítési és működési folyamatában. A lakóparkok a korábban bemutatottak szerint sokféle jellegű településrészrel határosak, melyek népessége a jövedelmi helyzet, életkor, foglalkozás és családi állapot szerint sem tekinthető egységesnek. Homogén települési csoportként amiatt is ritkán lehet őket kezelni, mert gyakran jelentős térbeli távolságra helyezkednek el egymástól, így gyakran eltérőek az érdekeik. Ezzel is magyarázható, hogy a lakóparkok környékén élők ritkán szerveződnek egy beruházás kapcsán egységes civil szervezetté, amire esettanulmányaimban sem láttam példát. A vizsgált három mintaterület környékére a fenti megállapításokkal megegyezően nagyfokú társadalmi és jövedelmi heterogenitás jellemző.

A bemutatott települési szereplők tehát érdekeiket, motivációikat, társadalmi összetételüket tekintve jelentősen különböznek egymástól, és egyes csoportjaik szintén heterogének a fenti jellemzők alapján. A zárt lakóközösségek létesítése és működtetése során játszott szerepük szintén nagymértékben eltérő. Összességében ezeket a települési szereplőket és kapcsolataikat találtam alkalmasnak arra, hogy a lakóparkok létesítési és működési folyamatának az ott élőkre és a településekre gyakorolt különböző hatásait modellezni lehessen.

4.3.2. A fő települési konfliktusmezők azonosítása

A lakóparkok létesítése és működése kapcsán a környezetükre gyakorolt számtalan hatás közül általában a települési szereplők közötti konfliktusok a jellemzőek. A mintaterületeken az esettanulmányok kapcsán feltárt érdekellentétek különböző konfliktusmezőkbe csoportosíthatók. Ez utóbbiak gyakran szorosan kapcsolódnak egymáshoz, ezért csak teoretikusan lehet teljesen elkülöníteni azokat.

A „**létesítési**” **konfliktusmező** vizsgálata arra ad választ, hogy az egyes, vizsgált települési szereplőknek milyen érdekei vagy ellenérdekei fűződnek a lakóparkok létrehozásához. Ahogyan már korábban utaltam rá, a folyamat nagymértékben megosztja az említett települési csoportokat, és gyakran jelentős konfliktusokat vált ki. Emiatt ezt tekintem esettanulmányaim az egyik legfontosabb és legsúlyosabb konfliktuskörének, amely a létesítési folyamat legelejétől a lakópark építésének befejezésig tart.

A létesítési ellentétkör bemutatása nem lehetséges a beruházások létrehozási folyamatának elemzése nélkül, ezért az alábbiakban először ennek ismertetését végzem. Kutatásom alapján az **ingatlanfejlesztők** töltik be a létesítési folyamatban a legfontosabb szerepet. Ehhez kapcsolódóan lényeges kérdés, hogy az ilyen jellegű beruházások inkább kereslet- vagy kínálatvezéreltek-e. E szempont viszonylag ritkábban jelenik meg a nemzetközi és a hazai szakirodalomban (LEISCH, H. 2002, CSIZMADY A. 2008). A kutatók csak egy kisebb része feltételezi a kínálati tényezők – például globális fogyasztási minták hatása, marketing – elsődleges szerepét. Döntő részük a keresleti összetevőket, így a biztonság iránti vágyat vagy a lakóparkok biztosította „klubjavak” szerepét hangsúlyozza (WEBSTER, C. 2002, LOW, S. 2004). Az ingatlanfejlesztők azzal érvelnek, hogyha a beruházásaik iránt nem lenne kereslet,

akkor nem is hoznák létre azokat. A mintaterületeimen azonban – a professzionális marketinget, az előnyös projekthelyszíneket vagy a befektetők számos igényének önkormányzati teljesítését figyelembe véve – a kínálati tényezők tűnnek hangsúlyosabbnak. Az ingatlanfejlesztők a szakirodalom által leírtakhoz hasonlóan fő lakóparképítési motivációjukként a profitnövelési lehetőséget említik. Így a Magdolna-Völgy esetében is hangsúlyos elem a bevételnövelés: *„Ez [Magdolna-Völgy] egy picit távolabb van már Pesttől. Örömmön nem kell bekeríteni egy új parcellázást, hogy el lehessen adni, annyira közel van Pesthez, hogy háromszoros áron is elkapkodják a Magdolna-Völgyhöz képest. Itt meg ki kellett valami kuriózumot találni, hogy ide ki akarjanak jönni még 25 km-re az emberek...”* (P., ingatlanfejlesztő). Ezenkívül a befektetők szempontjából fajlagosan kisebb beruházási költséggel, és egyszerűbb munkaszervezéssel jár a lakóparképítés más ingatlanformákhoz képest. Az ingatlanfejlesztők megemlítik azt is, hogy hazánkban a definíciónak megfelelő létesítményekre – azok magas közös költsége miatt – kisebb az igény.

A beruházók a lakóparkok létesítésében a már korábban bemutatott tényezők közül a természet- és társadalomföldrajziakat is figyelembe veszik. Így kedvező természeti adottságú, jól beépíthető, megfelelő közúti kapcsolatokkal rendelkező helyszíneken építik projektjeiket, amit esettanulmányaim is jól példáznak. A Magdolna-Völgy esetében a hegyvidéki, panorámás, ugyanakkor a 10-es főút menti elhelyezkedést, a Tisza Palotánál a folyó közelségét és a városközpont elérhető távolságát tartják az ingatlanfejlesztők és a lakóparkban élők előnyösnek. A kecskeméti Arborétumnál pedig a városi arborétum közelségét és a kedvező elhelyezkedést említik. Külföldi és hazai lakóparkok esetén egyaránt megfigyelhető, hogy a befektetők az említett adottságokat – például Tisza, Arborétum – beépítik projektjeik nevébe, és előszeretettel hangsúlyozzák marketingtevékenységük során (HEGEDŰS A. 2008).

Eredményeim szerint tehát a marketing – a szakirodalomban leírtakkal megegyező módon – kiemelten fontos szerephez jut a lakóparkok értékesítési folyamatában (LUYMES D. 1997, TIMÁR J. 2001). Számos beruházó részéről tudatos márkaépítésre – „brand” létrehozására – kerül sor, amely a lakópark vagy a cég nevét foglalja magában, így például a piliscsabai Magdolna-Völgy esetén. Ez utóbbi a Budapest környéki településeken jellemző, kínálatvezérelt módon létrehozott ingatlanfejlesztések sorába tartozik. Erre utal a lakópark marketingért felelős szakértőjének stratégiája is: *„A tájba is belehelyeztem [a lakóparkot], (...) preferáltam a tájat, mert azt akartam, hogy egy vágy keltődjön azokban, akik esélyesek lehetnek, hogy megvalósítsák ebbéli vágyukat, hogy egy ilyen helyen lakjanak.”* (J., ingatlanfejlesztői csoport). A Magdolna-Völgy kapcsán a marketing a „gyönyörű természeti környezet”, a jó közlekedési lehetőséget, a beruházás zárt jellegét és szolgáltatásait emeli ki. Ezenkívül az elővárosi életforma kedvező adottságait – például a kert meglétét – hangsúlyozza [45], [46]. A többi lakópark esetén a gazdaságilag ésszerű, jó ár/érték arányú ingatlanpiaci lehetőségre hívják fel a figyelmet ingatlanfejlesztőik (32., 48. kép). Feltehetően a „modern lakótelep” előítéletek megszüntetésére is szolgál, hogy a Tisza Palota honlapján a beruházás modern, illetve luxus jellegét állítják előtérbe [47]. Ezenkívül a jó panorámát és az épületegyüttes területének feltöltését emelik ki. A vizsgált létesítmények marketingtevékenysége közül a kecskeméti tűnik a legsokoldalúbbnak. Ez – többek között – a lakópark élhetőségére, az általa nyújtott „stílusos szabadságra”, az alacsony fenntartási költségére és a jó

pénzügyi befektetésre helyezi a hangsúlyt [48]. A marketingtevékenységet az ingatlanfejlesztők mindhárom esettanulmányban sikeresnek ítélik meg. Tehát összességében az ingatlanfejlesztők reklámtevékenységében a térnek a lakóparkokkal kapcsolatos beruházói átértelmezése is megjelenik. Ezt a HENRI LEFEBVRE által leírt társadalmi tértermelésként interpretálom (LEFEBVRE, H. 1991).

A profitmaximalizálás jegyében a befektetők törekednek arra, hogy minél szélesebb célcsoport számára tudják eladhatóvá tenni a beruházásaikat. A vásárlói közönség egy sajátos szegmensét jelentik a lakótelepeken élők. A lakótelepekről történő lakóparkba költözésről a hazainál szerényebb mértékű – főként posztszocialista országbeli – nemzetközi szakirodalom áll rendelkezésre. Ennek fő oka, hogy a kérdésnek nincs olyan nagy jelentősége külföldön. Más országokban ugyanis a lakópark nagyobb arányban szuburbán jelenség, amely többnyire csak a jobbmódúak számára megfizethető. Ez a réteg viszont jellemzően nem lakótelepeken él. Ezzel szemben a posztszocialista országokban helyenként számottevő az ilyen irányú költözés (CSIZMADY A. 2008, KRUPICKAITE, D. – POCIŪTĖ, G. 2009). Hazánkban is létezik a lakótelepekről a lakóparkokba irányuló mobilitás. Szegeden az ingatlanfejlesztő külön stratégiát is kidolgozott a lakótelepi célcsoportra: „...marketing oldalról is foglalkoztunk [velük]. Hónapokon keresztül liftreklámok, szórólapok, egyebek. Volt is egyébként eredménye.” (T., ingatlanfejlesztő).

A „létesítési” konfliktusmezőhöz tartozik, hogy az ingatlanfejlesztők a fenti motivációk megvalósítása során gyakran ellentétbe kerülnek az önkormányzatokkal. Jó példa erre a piliscsabai esettanulmányban a Magdolna-Völgy harmadik ütemének beruházói és egy korábbi képviselőtestület közötti pereskedés. A nemzetközi háttérű ingatlanfejlesztő cég megszerezte az utolsó ütem létrehozásához szükséges összes engedélyt. Az ekkor meglehetősen lakóparkellenes álláspontot képviselő nagyközség viszont próbálta különböző eszközökkel – így változtatási tilalommal – megakadályozni a beruházás megvalósulását. A befektetői csoport befolyására utal, hogy jogi úton sikeresen fellépett az önkormányzat ellen. Végül az újabb képviselőtestület némileg intenzívebb beépítést tett lehetővé a szóban forgó ütemben, a cég pedig ennek ellentételezéseként elállt kártérítési igényétől. A szegedi mintaterületen is voltak kisebb ellentétek az önkormányzatok és az ingatlanfejlesztők között. Az utóbbiak szerint az önkormányzat és a különböző hatóságok túlzottan lassan döntenek néhány kérdésben – például egyes engedélyeket sokszor csak késve adnak ki. Olykor pedig az önkormányzat a beruházók által jogtalannak ítélt anyagi hozzájárulást kér tőlük. Ezt mutatja, hogy a cég szerint a szegedi önkormányzat – a fenntartási költségek miatt – a Tisza Palota infrastrukturális létesítményeinek csak egy részét vette át: „A Tisza Palota résznél próbáltuk átadni a mellette lévő utat, belső utat, nem vették át, most már inkább afelé tendál az egész, hogy minél kevesebb dolgot kelljen karbantartani, felújítani [az önkormányzatnak].” (T., ingatlanfejlesztő). Így – a szakirodalom által jelzett – köz-magán-partnerségi viszonyként is értelmezhető a lakóparkok létesítése. Ennek keretében az önkormányzat mentesül az ingatlan- és infrastruktúrafejlesztés költségei alól.

A lakóparkok építéséhez kapcsolódóan a szakirodalom alapján világszerte gondot jelent az ingatlanfejlesztők és a **települési önkormányzatok** viszonya is. Különösen azokban az országokban, ahol a településrendezési szabályozás kismértékű, vagy az önkormányzatok

ilyen jellegű jogosítványai szűk körűek (SOUZA, DE M. 2007). Az önkormányzati szakértők mindhárom mintaterületen „ingatlanfejlesztői nyomást” említenek. Ez többek között egyes külterületek belterületbe vonására vonatkozó, vagy ingatlanfejlesztéseik lehető legnagyobb mértékű beépítési szándékában nyilvánul meg. A kecskeméti önkormányzati szakértők az ingatlanfejlesztők erőteljes érdekérvényesítő fellépéséről számolnak be. Ugyanakkor véleményük szerint a város képes ellenállni az érdekeit nem szolgáló befektetői szándékoknak. Példaként említik, hogy a településrendezési szabályozás nem engedélyez egyes, a „Zöld Folyosó” területére tervezett létesítményeket. Az önkormányzati csoporthoz sorolt kutatók hangsúlyozzák azonban, hogy korábban az ingatlanfejlesztők meglehetősen szabad kezet kaptak Kecskeméten. A Forrás lakópark épületblokkját például komplett tömbrehabilitáció keretében, a belvároshoz közeli épületek és közterületek teljes megszüntetésével hozták létre: *„Amikor a Forrás Lakópark épült, akkor még szabadon meglehetett [az ingatlanfejlesztő], hogy a tömböt lepucolta és szépen körbeépítette az egészet. (...) most már ezt nem engedi a rendezési terv, tehát most már nem lehet telkeket összevonni. Legalábbis a belváros területén tiltja”* (G., önkormányzat). A médiaelemzésem egyes cikkei szintén alátámasztják, hogy a város településrendezési tevékenységét időnként súlyosabb konfliktusok kísérik, amelyek olykor politikai felhangoktól sem mentesek [39], [40]. Megállapítható azonban, hogy mindhárom mintaterületen nőtt a befektetői szféra feletti önkormányzati településfejlesztési és -rendezési befolyás az 1990-es évek viszonyaihoz képest.

A fentieket túl a lakóparkok létesítésével kapcsolatban az önkormányzatok képviselői kiemelik az ingatlanfejlesztések révén növekvő adóbevételeket és az elhanyagolt, egyéb célokra nem használt területek revitalizációjával járó előnyöket. Ugyanakkor negatívumként számolnak be arról, hogy az ingatlanfejlesztők által ígért beruházások időnként csak részben valósulnak meg. Mintaterületeim közül Piliscsabán az volt az önkormányzat szándéka, hogy a lakópark építésével odavonzza a jómódú adófizetőket a településre, az állami normatívákat is növelve ezzel. Ez az elképzelés viszont nem valósult meg, mivel a vártnál kevesebben létesítettek állandó lakóhelyet az újonnan kiköltözők közül, és időközben a települések finanszírozási rendszere – a központi állami támogatások – is megváltoztak. A piliscsabai példával ellentétben Szegeden a „barnamezős” formában végbemenő, reurbanizációt segítő revitalizáció volt az önkormányzat célja a lakóparképítés támogatásával. Ez egybevág a szakirodalom megállapításaival, amely szerint az ilyen jellegű városfelújítás világszerte egyre növekvő szerephez jut (KOVÁCS Z. 2001). A Csongrád megyei székhely barnamezős beruházásainak támogatásában az is közrejátszik, hogy a városnak kevés a beépíthető külterülete. Kecskeméten a rendelkezésre álló információk alapján valószínűsíthető, hogy a zárt lakóközösségek létrehozásában a beruházó érdekei voltak a leghangsúlyosabbak.

A *civil szféra* változó módon viszonyul a lakóparkok létrehozásához, többnyire passzív szerepet játszik abban. Kivételeket is találhatunk azonban, például az egyik piliscsabai egyesületnek azonban a többinél nagyobb a befolyása, és igen határozottan lép fel a helybeli lakóparkok, különösen a Magdolna-Völgy ellen. A nagyközség lakóparkosítási stratégiájának átgondolatlanságára hivatkozva kezdettől fogva ellenezte létesítésüket: *„Ezt [lakóparkosítás] egy szűk vállalkozói csoport erőlteti. Az ő óriásplakátjuk hirdeti, hogy »e táj eladó«! Ebből is látszik, hogy ez a táj, amely a mi otthonunk, nekik nem több, mint hasznot hozó árucikk”* [35].

Az egyesület véleménye szerint a beruházások révén gyarapodó népességszámot Piliscsaba szociális és műszaki infrastruktúrája nem képes ellátni. Ugyanakkor a kerítések mögé költözők adóbevételei nem elégségesek a megnövekvő önkormányzati kiadások fedezésére. Az előzőek miatt az ingatlanfejlesztők mellett az engedélyező önkormányzatot ugyancsak kritikával illették. A Magdolna-Völgy önállósodásával kapcsolatban is a fentiek a legfőbb ellenérveik. A szervezet a nagyközség önkormányzatában jelentős befolyással rendelkezett a lakópark elszakadási törekvésekor, és minden rendelkezésre álló eszközzel igyekezett azt megakadályozni. A lakóparkban élőknek emiatt is meglehetősen negatív véleményük van az egyesületről, kétségbe vonják annak szakmaiságát: „Ők fúrták meg a leválásunkat is. Mondjuk úgy, hogy álkörnyezetvédők. Tehát, ha egy környezetvédő megfúrja azt, hogy a 10-es utat megcsinálják elkerülőre. Egyszer kiültetném [Pilis]Vörösvárra a főútra, és üljön ott mondjuk 8 órát, egy kilóval nehezebb lenne a végére a rárakódott koromtól” (R., lakóparki lakó)²⁰.

A kecskeméti és a szegedi mintaterületen közömbösebb a civil szervezetek lakóparkok iránti viszonya. Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy mindkét városban léteznek a zárt lakóközösségekkel kapcsolatos konfliktusok. A Bács-Kiskun megyei székhelyen ezek az Arborétum lakópark létrehozásakor jelentkeztek, amikor egy civil szervezet fellépett a „Zöld Folyosó” beépítése ellen: „Alakult is egy [...] Munkacsoport (...), akik a Szabadidőközpontnak, meg egyáltalán ennek a zöldéknek a védelmét célozták meg (...) nem volt ez társadalmilag olyan súlyú [mozgalom]. Ez [a lakóparképítés] egy szűk csoportnak a nem is az érdekeit, hanem az elveit sértette” (B., önkormányzat). A piliscsabai mintaterülettel való hasonlóságra utal, hogy – az interjúzás során megkeresett – másik civil szervezet szintén alig rendelkezik ismeretekkel a lakóparkról. Annak ellenére, hogy környezet- és természetvédelemi profilú, nincsenek fenntartásai annak létesítésével kapcsolatban.

A szegedi esettanulmány civil szervezetének megítélése kissé negatív a Tisza Palotával kapcsolatban, azonban nem érintett semmilyen azzal összefüggő konfliktusban. A városban azonban – Piliscsabához hasonlóan – létezik egy „lakóparkellenes” civil egyesület. Utóbbi nem a Tisza Palota, hanem egy másik, általa túl intenzív beépítésűnek tartott – egyébként nem zárt – létesítmény építése miatt alakult meg és lépett fel az önkormányzat ellen, az építéssel ugyanis veszélyeztetettnak látta a tervezett beruházás környékén élők nyugalma. Ráadásul túlzottan nagynak, a környező kertváros építészeti arculatától idegennek ítéli meg a létesítmény beépítési intenzitását és magasságát [23]. A tiltakozó akciójuk eredményeként a beruházás tervezett építészeti jellemzőit – így magasságát és lakásszámát – részben csökkentették.

A **lakóparkokban élők** esetén a konfliktusok jobb megértéséhez hozzátartozik a települési csoport létesítési folyamatban játszott szerepének bemutatása. A korábban bemutatott társadalmi tértermelés hatékonyságára utal, hogy a tárgyalt települési szereplők kevés ismerettel rendelkeznek a beruházások területének korábbi történetéről és lakóiról. Ez a megállapítás különösen a Magdolna-Völgyre igaz, ami azzal is magyarázható, hogy az ide

²⁰ A civil szervezetnek szerepe volt abban, hogy a 10-es főút új, Piliscsabát elkerülő részének a megépítésére nem került sor. Utóbbi megvalósítását a lakóparkiak viszont igényelték volna. Így a főként Budapesten dolgozó Magdolna-völgyiek és más piliscsabaiak is a reggelente és délutánonként túlszűfolt régi főutat kénytelenek használni.

költözők a másik két zárt lakóközösséghez képest messzebből, főként Budapestről érkeztek. Az ingatlanfejlesztés negatív környezeti és egyéb hatásait azért sem tartják jelentősnek, mivel nincs arról ismeretük, hogy korábban milyen területhasznosítás jellemezte a szóban forgó településrészt.

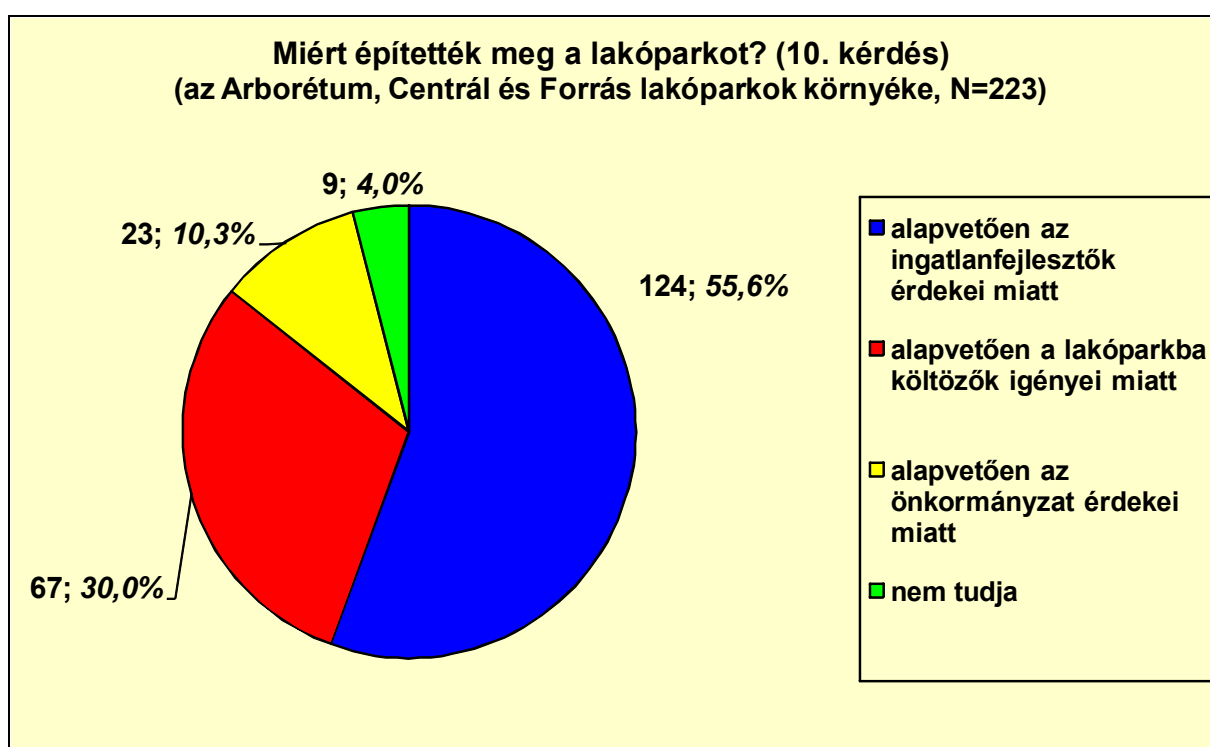
A zárt lakóközösségben élők csoportjában a létesítés kapcsán azt is érdemes megvizsgálni, hogy milyen motivációknak köszönhetően választották a lakóparki életformát. A költözés ösztönzői körében szintén megkülönböztetem a kínálat és a kereslet tényezőit. Az előbbihez sorolható a már említett ingatlanfejlesztői reklámtevékenység. Kutatásom eredményei alapján elmondható, hogy ez valamennyi lakópark esetében jelentős hatást gyakorolt az odaköltözőkre, annak ellenére is, hogy az utóbbiak szerint inkább csak figyelemfelkeltés szintjén hatott rájuk. A lakóparkokba költözők keresleti motivációival kapcsolatosan a magyarországi szakirodalom többnyire a kellemes lakókörnyezet iránti igényt és a jobb minőségű infrastruktúrát emeli ki. A biztonság és a homogén társadalmi közegben élés iránti vágyat a hazai viszonyok között – az előzőekhez képest – kevésbé tartják jelentősnek (CSÉFALVAY Z. 2008, CSIZMADY A. 2008). Ez utóbbi két tényező szerepét a posztszocialista országokra vonatkozó vizsgálatok többsége sem hangsúlyozza (KAJDANEK, K. 2009).

Interjúim azonban az említett kutatási eredményeknek részben ellentmondanak. Vizsgálatom alapján a biztonság hazánkban a más kutatásokban említettekénél fontosabb szerepet játszik a lakóparkba költözésben, s e tényező jelentősége a lakóparkok kategóriájával egyenes arányban nő. Párhuzamot mutat az amerikai szakirodalomban említettekkel, hogy az interjúalanyok a nekik és különösen a gyermekeik számára szavatolt biztonságot a lakóparkok egyik fő előnyének tekintik (LOW, S. 2004). Napjaink magyarországi viszonyainak kritikájaként értelmezem, hogy az említett települési csoport mintaterületeim közbiztonságát saját és még inkább gyermekeik számára nem tartják megfelelőnek. Utóbbiak a lakóparkon belül viszont zavartalanul játszhatnak, és nem kell tartani például attól, hogy ellopják a játékaikat: *„Bent a faluban [Piliscsaba] sokkal nagyobb, sokkal több bűneset van elkövetve, míg itt (...) nem egyszer előfordul, hogy a gyerekek elmegyek sétálni, félúton megunja a biciklijét, a biciklit letolom az út szélére. Visszafelé jövünk és az út mellől összeszedem a biciklit és hazahozom. És sose tűnt el semmi.”* (D., lakóparki lakó). A biztonsági szempontok a női interjúalanyok esetében még hangsúlyosabbak. Néhány külföldi kutatás említi, hogy a hasonló, megfelelőnek tartott társadalmi státuszúakkal való együttélés is a lakóparkba költözés fontos ösztönzője (BLANDY, S. – LISTER, D. 2005). A vizsgálat során mindhárom lakópark interjúalanyai említették ezt a szempontot, amelynek szerepe ugyancsak a zárt lakóközösségek kategóriájával arányosan nő.

A lakóparkban élők csoportja ugyan aktív résztvevője, és bizonyos értelemben ösztönzője e zárt ingatlanfejlesztések létesítési folyamatának, azonban ennek során közvetlen konfliktusokban általában nem vesz részt. Ez azzal magyarázható leginkább, hogy érdekeit ekkor még az ingatlanfejlesztői csoport képviseli, és így az kerül esetlegesen konfliktusokba a többi szereplővel. Időnként azonban arra is láthatunk példát, hogy a beruházó cég csődje miatt a lakóparkban élőkkel érdekellentétek alakulnak ki. Ez legtöbbször abból adódik, hogy ilyen

módon nem biztosított az ingatlanfejlesztés megvalósítása, illetve a garanciális jogok érvényesítése is veszélybe kerülhet.

A *környéken élők*re sem érintettek általában a „létesítési” konfliktusmezőben közvetlenül. A lakóparkok létesítési folyamatában is többnyire passzív szerepet játszanak, és közömbösen viszonyulnak a zárt lakóközösségek építéséhez. Ugyanakkor tudomásuk van a közelükben levő létesítményekről, amit a kecskeméti mintaterületen végzett kérdőívezés eredményei is alátámasztanak (11. táblázat, **m**). A beruházások lakóihoz képest általában jobban ismerik a lakóparkok területének korábbi történetét. A lakóparki helyszínekkel kapcsolatos ismereteik gyors változására, és a társadalmi tértermelés folyamatának gyorsaságára és hatékonyságára utal azonban, hogy az általam vártnál mégis kevesebben tudják felidézni a terület részletesebb múltját. Ezzel kapcsolatban gyakran igen sokféle, egymásnak ellentmondó válaszokat adnak. Figyelemre méltó, hogy az ingatlanfejlesztés folyamatában a beruházók, és ezáltal a kínálatvezéreltség tényezőit tartják a legfontosabbnak (20. ábra, 12. táblázat, **m**).



20. ábra. A kecskeméti esettanulmány lakóparkjai környékén élőknek a lakóparkok létesítésének okairól alkotott véleménye
(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

A kecskeméti mintaterületi kérdőívezés eredményeként az is elmondható, hogy a lakóparképítést ellenzők tábora a környéken élők csoportjában jóval csekélyebb (13. táblázat, **m**). A beruházás mellett szóló főbb érvként például a lakhatási lehetőségek bővülését, a szebb városkép létrejöttét, míg ellenérvként a zöldterületek károsítását említik leggyakrabban (14-15. táblázat, **m**). Alapvetően nem ellenzik a lakóparkosítási folyamatot, és csak kis arányban tudatosulnak bennük a beruházásokkal járó különböző, például környezeti hátrányok. A zárt ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatos ismerethiányukra utal, hogy ugyan

többségük ismer a szóban forgó lakóparkokat, de nem tud a beruházások által kiváltott konfliktusokról (16. táblázat, m.).

A fentieket összefoglalva tehát elmondható, hogy a lakóparkok létesítési folyamatában a fő hajtóerőnek a beruházói települési csoport működése bizonyul. Erre utal a kínálati tényezőknek a keresletiekhez viszonyított túlsúlya és az ingatlanfejlesztők által hatékonyan megvalósított LEFEBVRE-féle társadalmi tértermelés. A folyamat gyakran jelentős konfliktusokhoz vezet, amelyek leginkább az ingatlanfejlesztők és az önkormányzat, illetve az önkormányzat és a civil egyesület között jellemzők. Az említett érdekellentétek megegyeznek a nyugati szakirodalomban leírtakkal.

A zárt lakóközösségekben élők finanszírozási és közigazgatási önállósági kérdései világszerte, így mintaterületeim egy részében is súlyos problémát jelentek. E problémakörhöz kapcsolódik a **„működési” konfliktusmező**, amely esettanulmányaim közül leginkább Piliscsabára jellemző. Ennek hátterében többnyire az áll, hogy – a korábban említettek szerint – a lakóparkokban élők „kettős adózás” alá esnek, amely ellen gyakran fellépnek (FOLDVARY, E. F. 2006, LE GOIX, R. 2006). A **lakóparkban élők** szerint anyagilag és más értelemben is hátrányosan megkülönbözteti őket az **önkormányzat**²¹. Véleményük szerint jelentős mértékű adót fizetnek Piliscsabának, de az ennek csak egy kis részét fordítja a lakóparkra. Az önkormányzat a Magdolna-Völgyben élők jólétét is sajátosan értékeli: *„Itt a lakóparkon belül szerintem sokkal jobban élünk [mint Piliscsaba]. Ez az orrunkra is van kötve a piliscsabai önkormányzat részéről főként. Behozták a luxus gettó kifejezést is a lakóparkunkkal szemben.”* (D., lakóparki lakó). A fenti okok miatt törekedtek a zárt lakóközösségben élők a közigazgatási önállóságra. Az interjújuk során is gyakran említik, hogy a lakópark helyzete közigazgatásilag önálló településként minden értelemben jobb lenne.

A piliscsabai konfliktus tehát elsősorban anyagi-finanszírozási tényezőkön, valamint az ingatlanfejlesztés jogi helyzetének rendezetlenségén alapul. Utóbbit jelzi, hogy az önkormányzat a beruházás magánterület jellegére hivatkozva korábban több, a lakók által igényelt szolgáltatást – például közvilágítás, hókotrás – nem látott el annak területén. A Magdolna-Völgy és az önkormányzat közötti másik ellentét is a lakópark részben tisztázatlan jogi státuszának köszönhető. Az ott élők szerettek volna – alapítványi formában – saját óvodát létesíteni a lakópark területén, az önkormányzat azonban ezt is megakadályozta. Ráadásul alapítványoknak nem lehet ilyen célból uniós forrásokra pályázni. Az említett viszony ellentmondásosságára is utalnak a lakóparkban élők: *„Érdekes, hogy az önkormányzat mindig üt-vág minket, de amikor jött a német testvérváros, csak idehozták őket busszal körbevinni, hogy na, milyen szép Piliscsaba! Tehát dicsekedni szeretnek a mostohagyerekkel, de amúgy nem szeretik”* (P., ingatlanfejlesztő). A többi esettanulmány helyszínén nincsenek az említettekhez hasonló súlyosságú konfliktusok az említett települési szereplők között. A piliscsabai ellentéteket részben magyarázza, hogy Budapest szuburbán övének települései a lakóparkosítási folyamat révén még inkább polarizálódnak társadalmilag. További ok, hogy a magas státuszú Magdolna-völgyieknek igen jó az érdekérvényesítő képessége, valamint az ott

²¹ A fenti állítás a kutatás időpontjára vonatkozik. Az interjúalanyok különösen két önkormányzati ciklust illetően számolnak be diszkriminációról. A 2010-es önkormányzati választások után – a tartalomelemzés alapján – némileg javult az említett két települési szereplő viszonya.

lakók száma – a többi esettanulmány beruházásaival összehasonlítva – a településük lakosságához képest jóval nagyobb.

Az önkormányzathoz hasonlóan egyes *civil szervezetek* is soknak tartják a lakóparkok létrehozásával járó hosszabb távú települési költségeket. A folyamattal járó gyarapodó lakosságszám miatti infrastrukturális kiadásokat szerintük nem fedezik a belterületbe vonással és az adóbevételek növekedésével nyert önkormányzati bevételek. Ez szintén a zárt lakóközösségekkel kapcsolatos „működési” ellentétkörhöz sorolható.

A lakóparkok üzemeltetése és közigazgatási önállósági törekvései tehát jelentős konfliktusokat kiváltó kérdések, amelyeket ennél fogva önálló konfliktusmezőként értelmeztem. A finanszírozási és jogi érdekellentétek, valamint a lakóparkok önállósulási kísérletei külföldön szintén gyakoriak, és az utóbbiak időnként meg is valósulnak.

Mind a „létesítési”, mind a „működési” konfliktusmezőhöz szorosan kapcsolódnak az egyes települési szereplők körén belüli érdekellentétek is. Ezeket jelentőségüknél fogva külön konfliktusmezőbe soroltam. A **„belső” konfliktusmezőbe** esettanulmányaim alapján két ellentétcsoport tartozik. Az egyik ezek közül a lakóparkon belüli konfliktusmező, amely a *lakóparkban* élők közötti különböző nézeteltérését jelenti. Tulajdonképpen a „működési” konfliktusmező speciális részeként is értelmezhető. Ennek alapja, hogy a „klubgazdaságok” elmélete szerint a zárt lakóközösségek lényegi sajátossága a nem ott élők vagy a nem fizető „potyautasok” kizárása. Ezzel magyarázhatjuk például a Magdolna-Völgyben – más kelet-közép-európai lakóparkokhoz hasonlóan – tapasztalható komoly ellentéteket (MOSTOWSKA, M. 2009). A piliscsabai beruházás esetén annak alapításakor ugyanis az ingatlanfejlesztő nem rögzítette jogilag, hogy az ingatlanvásárlóknak kötelező a közös költséget fizetni. Így a lakók mintegy harmada nem fizeti azt, arra hivatkozva, miszerint megkérdőjelezzik a Magdolna-Völgy lakópark jellegét. A többségi Magdolna-völgyiek szerint az említett lakók ingatlanjaik eladásakor viszont – értéknövelő tényezőként – feltűntetik azok zárt lakóparkbeli fekvését. Részben az említett pénzügyi okok miatt került sor a lakópark kisebb civil szervezetének a létrehozására is, amely szemben áll a nagyobbakkal. A fizető többség jó érdekérvényesítő képességére utal, hogy a nem fizetők ellen – idáig változó kimenetelű – pereket indítottak. Az Arborétum lakóparkban ilyen éles konfliktusok nincsenek, kisebb arányban azonban ugyancsak előfordul a fenti probléma. Figyelemre méltó az említett kecskeméti létesítmény tehetősebb sorházi, és a hozzájuk képest kevésbé jómódú társasházi lakóinak térbeli elkülönülése és kisebb érdekellentétei is. Az egyik sorházas út mentén lakók például külön sorompóval akadályozzák meg a szomszédos társasházban élők sorházaik előtti parkolását (47. kép). Az elkülönülés más, kisebb jelei is megmutatkoznak, például a sorházban lakók saját homokozót létesítettek gyermekeik számára: *„Nálunk [az egyik soron] megvan az az összefogás, hogy csináltunk egy kis homokozót ide. (...) Ilyen szempontból tehát van klikkesedés”* (J., lakóparki lakó, 45. kép). Ezzel szemben a Tisza Palotában – a külföldi szakirodalom által is említett – tulajdonos-bérlő ellentétek mutathatók ki (PACIONE, M. 2006). A másik két lakóparkhoz képest a szegedi beruházás esetén azonban csak kisebb mértékű konfliktusok jellemzők. A Tisza Palota kevésbé jómódú lakásbérlői például nem használhatják a mélygarázs szintjét, amit csak a hozzájuk képest gazdagabb lakástulajdonosok vehetnek igénybe.

A másik, települési csoporton belüli ellentétkör a **beruházókra** jellemző, és alapvetően a létesítési konfliktusmező részeként is interpretálható. Lényegi jellemzője, hogy az ingatlanfejlesztési tevékenység során az építések eredeti terveinek megváltoztatására, és – változó mértékben – intenzívebb beépítésre kerül sor, amire a szegedi és kecskeméti lakóparkok jelentenek példát. Közvetve ehhez is kapcsolódik, hogy az önkormányzati csoporthoz sorolt egyes építések szerint túlzottan erős az ingatlanfejlesztői befolyás a szakmájukban. Ezt mutatja, hogy bizonyos építések a beruházók érdekeit maximálisan kiszolgáló, a megengedett legnagyobb beépíthetőséget kihasználó létesítményeket terveznek: *„Ki lehet használni a szabályokat úgy, hogy az már nem lesz humánus lakóterület. A szabályoknak ugyan megfelelnek, de közben nagymértékben túlsúfolt létesítmény lesz belőle.”* (B., építész, Szeged). Ezzel ugyan nem sértenek jogszabályt, de a köz érdekeit csorbítják, és építész kollegáik szakmai ellenérzését is kiváltják.

Összességében megállapítható, hogy a belső konfliktusok alapvető oka, hogy az egyes települési szereplők – lakóparki lakók, ingatlanfejlesztők – csoportja nem tekinthető egységesnek, hanem különböző társadalmi jellemzők és érdekek alapján legtöbbször nagymértékben megosztottak. Az esettanulmányaim során feltárt belső érdekellentétek lényegében szintén megfelelnek a nemzetközi publikációkban említetteknek.

A „**szegregációs**” **konfliktusmező** is hangsúlyosnak mutatkozik az esettanulmányokban. A **lakóparkokban** és **környékükön élők** kapcsolatai, illetve egymásról alkotott véleménye tartozik ide. Ez az ellentétkör a létesítéssel és a működésével ellentétben kimondottan a térbeliségen alapul, amely társadalomföldrajzi szempontból indokolja az elkülönítést. A többi konfliktusmezővel ellentétben azonban az említett két települési csoport között ritkák a nyilvánvaló nézeteltérések. Esetükben inkább közvetett érdekellentétekről beszélhetünk.

A külföldi és hazai szakirodalom egyaránt hangsúlyozza, hogy a kerítések mögött élők anyagi helyzete és iskolai végzettsége a környezetükhöz képest magasabb, általában felső középosztálybeliek lakják e létesítményeket (VESSELINOV, E. – CAZZESUS, M. 2007, CSIZMADY A. 2008). Ezt a megállapítást esettanulmányaim interjúi is alátámasztották. A Magdolna-Völgyben élők jellemzően felső-középosztálybeli budapesti kiköltözők, hasonlóan az Arborétum sorházi lakóihoz, míg ez utóbbi létesítmény társasházai középosztálybelieknek adnak otthont. A lakóparkok csoportjának heterogenitására és az alacsonyabb kategóriájú beruházások magyarországi előfordulására példa a Tisza Palota társadalmi összetétele. A szegedi zárt lakóközösségben a másik két beruházáshoz képest általában kevésbé jómódú középosztálybeliek laknak, akik közül a bérlők státusza valamivel még alacsonyabb.

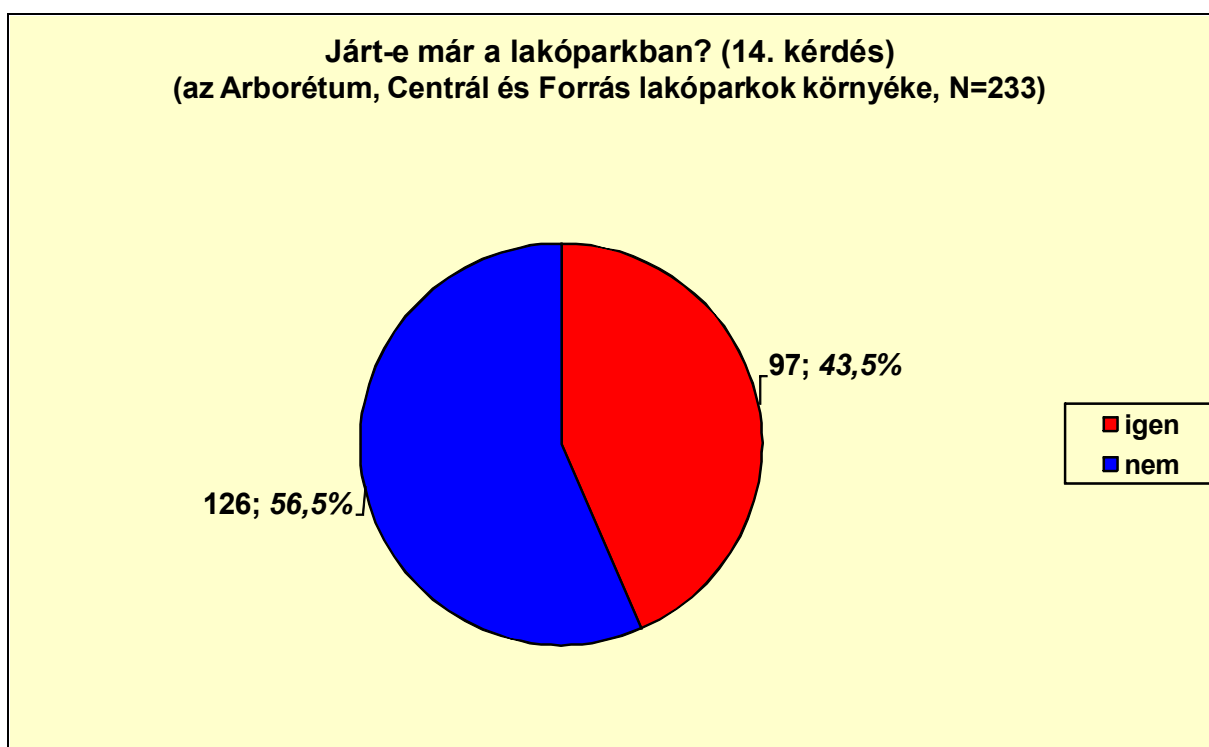
Bár az említett különbségek nyilvánvalóan a mintaterületeimen kívül is léteznek, a külföldi és különösen a hazai szakirodalomban ritka a lakóparkokban és a környékükön élők kapcsolatainak, illetve szegregációjának empirikus vizsgálata. Egyes kutatások szerint a beruházások és környékük között kölcsönösen előnyös kapcsolatok – például lakóparkbeli munkalehetőségek biztosítása a szegényebb szomszédágokban élőknek – mutathatók ki (SABATINI, F. – SALCEDO, R. 2007). Emellett a lakóparképítés a környéken lakók számára előnyös módon helyben maradásra készíti a romló közbiztonság miatt egyébként elköltözni szándékozókat (MANZI, T. – SMITH-BOWERS, B. 2005). Más külföldi szerzők viszont a zárt

lakóközösségek és környékük közötti erőteljes elkülönülést, illetve ismeret- és kapcsolat-hiányt hangsúlyozzák (ROITMAN, S. 2005). A hazai kutatók véleménye is megoszlik az említett ingatlanfejlesztések szegregáló hatásával, illetve annak értékelésével kapcsolatban. CSIZMADY ADRIENNE szerint e lakóformák valamilyen mértékű szegregációt biztosan létrehozna (CSANÁDI G. et al. 2010). A szegregáció azonban nem feltétlenül csak az elit, hanem az alacsonyabb státuszúak lakóparkokba való elkülönülésével is létrejöhet a kutató alapján.

Vizsgálatom szerint számottevő mértékű a lakóparkok hatására létrejött elkülönülés. A kutatás fontos tapasztalata, hogy a létesítmények környékén és az azokban élők között általában nagy a társadalmi státuszbeli különbség és – ebből adódóan is – kevés a társadalmi kapcsolat. A környéken élők csak elenyésző arányban jártak a beruházások területén. A külföldi szakirodalom leírja a lakóparkok szimbolikus, például csupán táblák biztosította elkülönülésének hatékonyságát is (FRANZ, K. 2006). Ezt támasztja alá, hogy a mintaterületeken a gyalogos belépést elvileg lehetővé tevő lakóparkokra – Magdolna-Völgy, Arborétum – sem jellemző a közelben lakók látogatása. A Tisza Palotában például annak ellenére sem járt egyetlen környéki interjúalany sem, hogy az ingatlanfejlesztő rendszeres nyílt napokat tartott a létesítményben. Ezeket az alkalmakat a helyi médiában meghirdette, hangsúlyozva, hogy a nem ingatlanvásárlási vagy -bérleti szándékkal érkezőknek is bemutatja a beruházást. A lakóparkok elkülönültsége még az önkormányzat egyes szakértőire is visszatartó erővel hat: *„Valamilyen szempontból ez [lakóparkok] egy visszatartó dolog. Elvileg biztos be lehetne menni, én is beszélhetnék, de hát kicsit húzódkodom, hogy mi van, ha megkérdezik, hogy mit csinálok ott.”* (G., kutató, Kecskemét). A Kecskeméten végzett kérdőívezés alapján a közelükben élők többsége még nem járt a lakóparkokban (21. ábra, 17. táblázat, **m.**). Kevés ismeretségük van ott, és a meglevő kapcsolataik sem tekinthetők elmélyültnek (18. táblázat, **m.**).

A külföldi példákhoz hasonlóan a zárt lakóközösségekben élők is elkülönülnek környezetüktől mintaterületeimen; ritkán járnak a környékükön, és alig ismerik azt (ATKINSON, R. – FLINT, J. 2004). Kutatásom szerint a lakóparkok státuszával hozzátétőleg egyenes arányban növekszik azok szegregáló hatása, a lakók környékükről alkotott véleményének negatív mértéke, illetve az azzal kapcsolatos információhiány. A más vizsgálatokban említettekhez hasonlóan néhányan nem tartják megfelelőnek környékük közbiztonságát sem: *„Az egész környék közbiztonsága nem valami jó. Esténként azért már félve megy le az ember. Szerintem ez bárhol máshol is így van”* (G., Szeged, lakóparki lakó). Az említettek legnagyobb mértékben a Magdolna-Völgyre jellemzők, amelynek ingázó lakosait kevés kapocs köti Piliscsabához. Dolgozni főként Budapestre vagy más agglomerációs településre járnak, és szabadidejüket sem feltétlenül Piliscsaba lakóparkon kívüli részén töltik. A településről többnyire közömbös vagy negatív a véleményük: *„Nem foglalkozom vele [Piliscsaba, illetve a lakópark környéke], átmegyek rajta és hazamegyek. Tehát ennyi”* (L., lakóparki lakó). Átláthatatlannak tartják a helyi viszonyokat, elhanyagolt állapotúnak a falut, és tőlük idegennek az ott élők mentalitását. Általánosabb magyarországi problémák megjelenéseként értékelem, hogy a nagyközségbeli óvodákat és iskolákat sem tartják gyermekeik számára megfelelőnek: *„Nem, senki nem jár Piliscsabán és nem is fog*

valószínűleg [iskolába]. *Annyira zűrös a közélet.*” (V., lakóparki lakó). Ebben elmondásuk szerint azok alacsonyabb színvonala és a roma gyermekek növekvő aránya is szerepet játszik. A lakóparki gyermekek ilyen módon is általában elkülönülnek piliscsabai társaiktól. Mintaterületeim közül Piliscsabán a Magdolna-Völgy 3. ütemének létrehozása további szegregációs konfliktusokkal járhat a jövőben. A projekt utolsó fázisának megvalósítása után az a nagyközség központi belterületének jóval nagyobb részével fog érintkezni, mint a jelenlegi kiterjedésű lakópark. Így a közelében lakók településrészeire a jelenleginél nagyobb mértékű hatást gyakorolhat majd. A másik két mintaterület közül az óvodai és iskolai szegregáció Kecskeméten is kimutatható, az Tisza Palotában élőkre ugyanakkor kevésbé jellemző az ilyen jellegű elkülönülés.

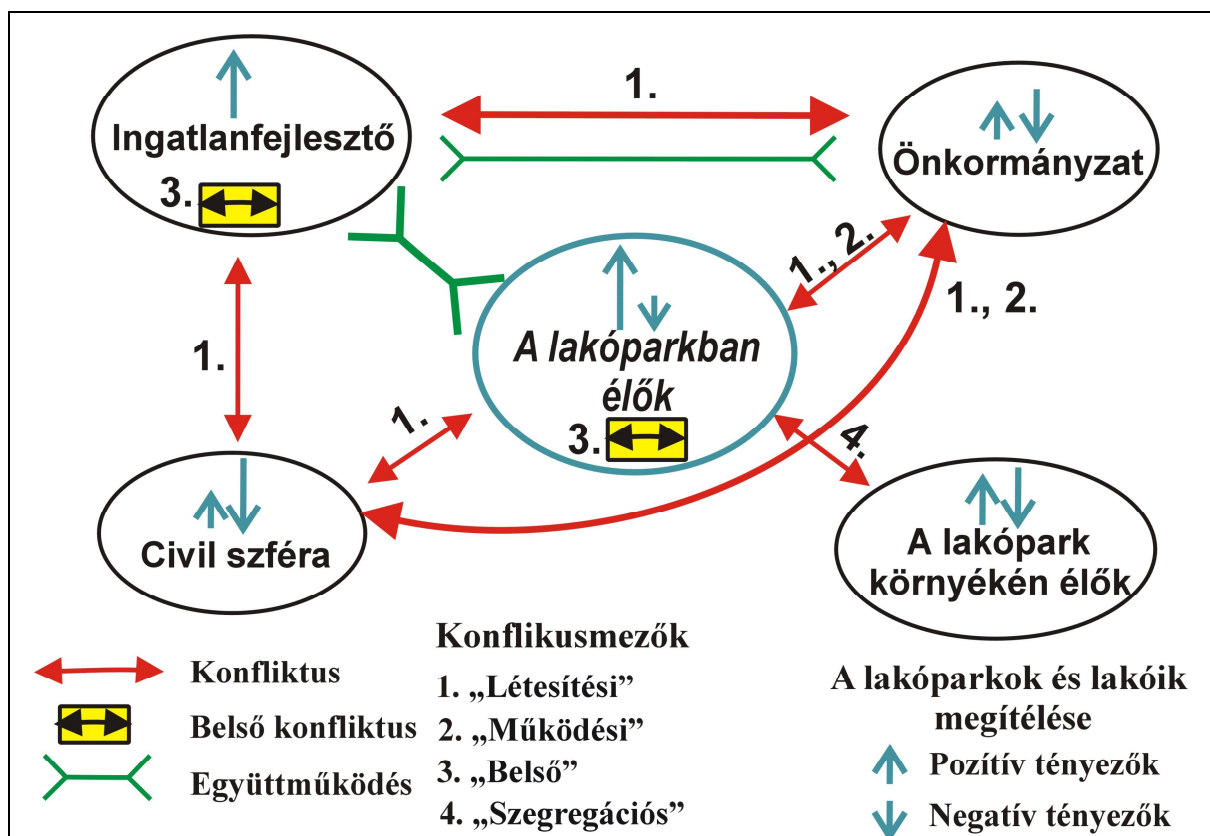


21. ábra. A kecskeméti esettanulmány lakóparkjai környékén élőknek a zárt ingatlanfejlesztésekben való látogatásai
(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Összességében tehát a szegregáció konfliktuskört is nagy jelentőségűnek értékelem. Ezt támasztja alá az ehhez kapcsolódó, a lakóparkok státuszával növekvő elkülönülés, valamint az ottaniak és a közelben élők közötti kölcsönös ismerethiány. Értelmezésemben a két csoport szegregációja negatívnak minősíthető, amely potenciális jövőbeli konfliktusokhoz vezethet. Az említett eredmények sok külföldi kutatás tapasztalataival is egyeznek.

A leírtaknak megfelelően települési csoportonként lényegesen változó a lakóparkok, és a bennük élők **megítélése**, amelyet a szakirodalmi eredmények is alátámasztanak (ROITMAN, S. 2005). Bár az előbbiekről alkotott vélemény nem tekinthető önmagában konfliktusmezőnek, azonban ezek megértéséhez fontos információkat hordoz. Modellemben emiatt a lakóparkok és a bennük élők települési csoportonkénti megítélésének pozitív és negatív tényezőit külön is feltüntettem. Hozzá kell tenni azonban, hogy a zárt ingatlanfejleszt-

tések lakóira vonatkozó megítélést az egyes települési szereplők közötti, már bemutatott konfliktusmezők relációi is részben kifejezik (22. ábra).



22. ábra. A lakóparkokkal kapcsolatos szereplők és konfliktusmezők modellje

(Forrás: saját szerkesztés)

Az esettanulmányokban vizsgált létesítmények esetén az *ingatlanfejlesztők* a beruházás területének közvetlenül a beépítés előtti állapotát ismerik leginkább, mivel funkciójuknál fogva csupán ebben érdekeltek. Beruházásaikkal kapcsolatban meglehetősen jó véleménnyel vannak: felhívják a figyelmet arra, hogy a többféle ingatlantípus változatosabb összetételű lakóközösséget hoz létre, amelyet pozitívként értékelnek. A lakóparkok kapcsán ugyanis a média és a közvélemény is gyakran hangsúlyozza az egyöntetűen jómódúakból álló zárt lakóközösségek elkülönülését. Ezenkívül a beruházók mindhárom mintaterületen, különösen a Magdolna-Völgy esetén kiemelik a lakópark közösségi jellegét, ahol az átlagosnál nagyobb a társadalmi összetartás: „Tavasszal bográcsfűző verseny meg majális, juniális [kerül megrendezésre]. (...) És itt már nem megy el senki köszönés nélkül egymás mellett.” (P. ingatlanfejlesztő).

Az *önkormányzati interjúalanyok* látják az esettanulmányok zárt lakóközösségeit az összes települési csoport közül a legkülönbözőbb módon. Elgondolkodtató azonban, hogy egyesek közülük viszonylag kevés információval rendelkeznek a szóban forgó létesítményekről. A szegedi esettanulmányban az említett csoport nem tartja lakóparknak a Tisza Palotát. Ez lakópark-fogalom már említett, sokféle értelemben való használatára, és annak a nyugati családi házas típussal való mechanikus azonosítására is utal. A Tisza Palota a helyi építészek szerint – néhány újabb kutatás eredményeinek ellentmondva – inkább lakótömbnek minősül.

Az önkormányzati interjúalanyok mindhárom esettanulmányban általában jónak ítélik meg a beruházások építési minőségét, a beépítési intenzitásukról viszont nagyon megoszlik a véleményük. A Magdolna-Völgyet például kritizálják annak túlzottan sűrű beépítése, a közösségi terek hiánya, valamint a szintvonalakat metsző úthálózata miatt. A – külföldi szakirodalom által is leírt – környezetkárosító hatások felismerésére utal, hogy az Arborétum lakópark sokuk szerint a természeti értékeket veszélyezteti (BLINNIKOV, M. et al. 2006). A közterek magánosításának és általában a privatizáció folyamatának hazai elfogadottságára utal ugyanakkor, hogy kizárólag a kecskeméti önkormányzati interjúalanyok vetik fel ezt problémaként.

Ahogy korábban már említettem, a **civil szféra** képviselői közül sokan közömbösen vagy némiképp ellenségesen viszonyulnak az esettanulmányok ingatlanfejlesztéseihez, és csak kevés, nem mindig helytálló információkkal rendelkeznek azokkal kapcsolatban. A civil szervezetek információhiánya magyarázható azzal, hogy azok többnyire a lakóparkok kérdéseinél általánosabb problémákkal foglalkoznak. Emellett a szegedi esettanulmányban ez annak is köszönhető, hogy a civil szféra képviselőjének kedvezőtlenebb a véleménye a Tisza Palotáról, amelyet emiatt sem kíván megismerni. A lakóparkokkal kapcsolatos kérdések azonban egy gyorsan terjedő és a települések társadalmát sokféle módon befolyásoló jelenséggel kapcsolatosak. Ez alapján az erre vonatkozó ismerethiányt és érdektelenséget a hazai civil szférának – a nyugati országokhoz viszonyított – fejletlenségével is magyarázom.

A mintaterületeken a **lakóparkban élők** a létesítményeket többnyire pozitívan ítélik meg, és a lakóközösségükről is kedvező a véleményük. Előnyként értékelik ugyanis, hogy utóbbiakban nem túlzottan intim, ugyanakkor nem is személytelen közösségi élet folyik. Az ezen alapuló, sajátos lakóparki életformát az egyik, sorházi interjúalany „*dolce vita*”-nak nevezi. A megfelelő társadalmi státuszúnak ítélt közösségben élés a gyermekek szocializációját a szüleik kívánta módon segíti elő: „*a gyerekeknek ez [Arborétum lakópark] egy paradicsom, minden házban ekkora korú gyerekek laknak. Nyilván azt meg kell szokni, hogyha kiülsz ide, akkor a szomszéddal átbeszélgetsz [a sorházak kertjein át], de mivel jó szomszédi társaság van, ez sem probléma*” (J., lakóparki lakó). Az elkülönülést – más, külföldi példákhoz hasonlóan – nemcsak lakóhelyükön, de azon kívül is igyekeznek megvalósítani (ATKINSON, R. – FLINT, J. 2004). Erre utal, hogy a zárt lakóközösségben élők gyakran ugyanabba a magasabb színvonalúnak ítélt intézménybe járatják gyermekeiket.

A lakóparkokban élők a szakirodalom alapján is többnyire elégedettek azok létesítményeivel és szolgáltatásaival. Egyes hazai kutatások azonban rámutatnak a – például kivitelezési hibákból adódó – elégedetlenségre is (CSIZMADY A. 2008). Az esettanulmányaim szintén ezt támasztják alá: a beruházások lakói különbözőképpen ítélik meg a lakóparkok infrastruktúráját. Mintaterületeink közül leginkább az Arborétumban elégedettek azzal, míg a Magdolna-völgyiek több közösségi teret és intézményt – például óvoda – szeretnének. A Tisza Palotában élők hiányolnak például egy játszóteret az udvarról, és kisebb műszaki problémákat is említenek.

A **lakóparkok környékén élőknek** kevés az információjuk a zárt lakóközösségekről, ami jelentősen befolyásolja az azokkal kapcsolatos megítélésüket. A Magyarországon elterjedt, a lakótelepek és lakóparkok közötti hasonlóságot hirdető nézeteknek ellentmond,

hogyan az ezt alátámasztó válaszok a kérdőívezés során csak a harmadik helyen állnak a gyakorisági sorrendben (19. táblázat, **m.**). Eredményeim alapján az említett csoport építészeti-műszaki értelemben általában jónak ítéli meg a lakóparkokat (20. táblázat, **m.**), beépítésüket azonban többnyire túlzottan sűrűnek tartják. Jó példa erre a Tisza Palota, amelyet a környéken – nagyrészt egyébként lakótelepen – élők például „kaptárként” vagy „kaszárnnyaként” jellemeznek. A kerítések mögött élők a kutatás más eredményeivel egyező képet adnak – többségük fiatalabb, gazdag, családostól értelmiségiként jellemzi a zárt lakóközösségekben élőket (21-24. táblázat, **m.**).

Összességben elmondható, hogy a bemutatott konfliktusmezők közül a „létesítési” a legjelentősebb. Az említett konfliktusok mindegyike gyakran előfordul a külföldi lakóparkok esetében is. Az általam kutatott ingatlanfejlesztéseket eltérő módon ítéli meg a vizsgált öt települési csoport. Az ingatlanfejlesztőknek – üzleti érdekeikből adódóan is – jó a véleménye azokról, a beruházások lakóinak többségéhez hasonlóan. Az önkormányzati szereplők az előbbieknél jóval kritikusabbak, míg a civil szervezetek álláspontja rendkívül változó. A zárt lakóközösségek közelében élők a lakóparkokról közömbös vagy kedvezőbb véleménnyel vannak, az azokban élők iránt pedig többnyire érdektelenek.

4.3.3. A lakóparkok létesítési és működési folyamatának települési modellezése

Ahogy az előzőekben bemutatam, a külföldi és hazai szakirodalommal megegyezően mindhárom mintaterületen kimutathatók különböző konfliktusok (LE GOIX, R. 2006, CSANÁDI G. et al. 2010). A korábban ismertetett konfliktusmezők alapján érdemes a lakóparkoknak a vizsgált települési szereplőkre és így településükre gyakorolt hatásait modellezni. A modellezést a létesítéssel kapcsolatos érdekek és motivációk, az ingatlanfejlesztés folyamatában és a későbbiekben játszott jelentőség alapján végeztem. Ezekon kívül a jelentőség időbeli változását, illetve a többi települési csoporttal való kapcsolatot – együttműködések, illetve konfliktusok – is elemeztem (10. táblázat, 22. ábra).

A lakóparkok létrehozásával kapcsolatos különböző érdeket és motivációkat korábban már érintettem. A **beruházók** szemszögéből a profitmaximalizálás a legfőbb szempont, amely a lakóparki, mint intenzíven beépíthető és divatos ingatlanfejlesztési forma választásában nyilvánul meg, de sok más tényezőben is tetten érhető. Így a megbízott építészek terveinél időközben intenzívebbre változtatott beépítési módban vagy a beépítéshez szükséges terveket illetően az önkormányzatok esetleges befolyásolásában. Az **önkormányzatok** legfőbb szempontjai között a jó módú adófizetők vonzása, a település – város – felújításának magánerejéből való finanszírozása szerepel. A magyarországi szakirodalom hangsúlyozza, hogy az önkormányzatok – a kevés helyben maradó pénzügyi forrásból adódó rossz anyagi helyzetük miatt – ki vannak szolgáltatva a befektetőknek (CSÉFALVAY Z. 2008). Nem zárható ki az esetenként rövidebb távú anyagi érdekek sem, amely például az adott földterület belterületbe minősítésével és a magánbefektetők számára való eladással jár. A **civil egyesületek** érdekei sokfélék lehetnek, egyes esetekben a lakóparkok létesítésének teljes meggátolására – NIMBY-effektus – , vagy enyhébb formában az építésével járó negatív hatások kiküszöbölésére irányulnak. Az általuk védendő értékek közé kulturális és természeti

10. táblázat. A lakóparkok létesítésében szerepet játszó települési szereplők jellemzőinek értékelése
(Forrás: saját szerkesztés)

települési szereplők	ingatlan-fejlesztő	önkormányzat	civil szféra	a lakóparkban élők	a lakópark környékén élők
érdekek / motivációk	profitmaximalizálás	jómódú adófizetők vonzása, a településfelújítás magánereiből való finanszírozása, esetenként rövidebb távú anyagi érdekek	vegyes (természeti és kulturális érdekek védelme)	biztonság és társadalmi homogenizáció iránti vágy; új, jó minőségű és fekvésű lakókörnyezet	rendezettebb település; a lakópark kedvezőtlen hatásainak csökkentése;
a folyamatban játszott jelentőség	nagy	közepes	változó	nagy	kicsi
a folyamatban játszott jelentőség időbeli változása	nagy	nagy	közepes	közepes	kicsi
más települési csoporttal való együttműködés	önkormányzat, lakóparki lakók	ingatlanfejlesztők	változó	ingatlanfejlesztők	nem jellemző
más települési csoporttal való konfliktus	önkormányzat, civil szféra	ingatlanfejlesztő, lakóparkban élők, civil szféra	ingatlanfejlesztő, önkormányzat, lakóparkokban élők	önkormányzat, civil szervezet, lakópark környékén élők	lakóparkban élők
csoporton belüli konfliktusok	megbízott építésszek és az ingatlanfejlesztők	nem jellemzők	nem jellemzők	társadalmi státusz, a közös költség nem fizetése és tulajdonos-bérlő jogállás szerint	nem jellemző

jellegűek – például egy agglomerációbeli település hagyományainak ápolása, zöldterületek védelme – tartoznak. A **lakóparkokban élők** számára az előzőekben bemutatott biztonsági szempontok, a társadalmi homogenizáció, és a színvonalasabb lakóparki szolgáltatások és infrastruktúra igénybe vétele jelentik a fő szempontokat. A zárt ingatlanfejlesztés kedvező elhelyezkedése – településperemi vagy elővárosi fekvés, azonban jó megközelíthetőség – is fontos tényező. Velük ellentétben a **környéken lakók** szempontjából a legfontosabb érdek a lakóparkok kedvezőtlen hatásainak – például megnövekvő forgalom – csökkentése. Elvileg a zárt ingatlanfejlesztések a külföldi szakirodalomban időnként említett módon

munkahelyeket, és kisebb mértékben társadalmi kapcsolatokat is teremthetnének (SABATINI, F. – SALCEDO, R. 2007). Ennek az esettanulmányaim eredményei azonban ellentmondanak.

A *folyamatban játszott jelentőség* elemzése alapján kaphatunk választ arra, hogy a zárt lakóközösségek létesítésének melyik települési szereplők a fő hajtóerői. Ezek közül az **ingatlanfejlesztők** befolyását ítéljük meg a legjelentősebbnek. Jelentős anyagi és politikai tőkével rendelkeznek, ráadásul a rendelkezésükre állnak az ingatlanfejlesztési folyamat lebonyolításához szükséges szakemberek – például építészek, jogászok –, így adott esetben jogi úton is képesek fellépni a többi települési szereplő ellen. Az **önkormányzatok** csak közepes jelentőségűek, ami a létesítésben és működésben való szerepük nagyfokú időbeli változásával magyarázható. Utóbbi a képviselőtestületek összetételének a választások utáni gyakran jelentős változásainak köszönhető. A **civil szféra** szerepe változó, időnként különböző települési csoportokkal köt együttműködést, vagy kerül konfliktusba. Többnyire nem gyakorol jelentős hatást, azonban van néhány számottevő kivétel is. A **lakóparkokban élők** szerepe nagy a zárt lakóparkok létesítésében. Esetükben ugyan a kínálatvezéreltség is szerepet játszik, de vásárlóerejükkel, a környezetüknél magasabb státuszukkal, jó érdekérvényesítő képességükkel jelentős befolyást gyakorolnak mind az ingatlanfejlesztőkre, mind az önkormányzatra. A zárt lakóközösségek **környékén lakók** szerepe viszont jóval kisebb. Ezt a már említett társadalmi és térbeli sokszínűségük magyarázza, ami egyben azt is indokolja, hogy kifejezetten a lakóparkok létesítésének megakadályozására miért nem léptek fel egységesen egyik mintaterületen sem.

Mivel a kutatás tapasztalati alapján az egyes települési szereplőknek a *lakóparkok létesítésében és működésben való jelentősége időben változik*, ezért a modellszerű elemzés során e szempontot is figyelembe vettem. Paradox módon jelentős befolyásuk ellenére az **ingatlanfejlesztőknek** a folyamatban játszott szerepe annak során nagymértékben módosulhat. Erre utal, hogy a három vizsgált mintaterületi beruházás közül kettőnél az eredeti ingatlanfejlesztő csődbe ment. A beruházók szerepe nem ér véget a projekt megvalósításával, hanem a létesítés után is fontos marad. Az esetleges jogi pontatlanságok – például a közös költség fizetési kötelezettség szabályozatlansága – a zárt lakóközösség működésére a későbbiekben is negatív hatással bír. Ez részben a lakópark fogalmának az ingatlanjogi tisztázatlanságával és a zárt lakóközösségekre vonatkozó országos szintű jogszabályok hiányával magyarázhatók. A makroökonómiai mutatók szintén befolyásolják az ingatlanok értékesítését, ennél fogva pedig az ingatlanfejlesztők likviditása, és a folyamatban játszott szerepük állandósága lényegesen módosulhat.

További, időben nagymértékben változó jelentőségű szereplők az **önkormányzatok**, mivel csak a létesítés elején rendelkeznek jelentős befolyással, amely a külterület belterületbe vonásában és az ingatlanfejlesztés ellentételezéseként közműfejlesztési hozzájárulásban merül ki. A lakópark megépítése után azonban már kicsi a kontrolljuk, ami a beruházásokkal kapcsolatos településfejlesztési és -rendezési jogi szabályozás országos szintű hiányával is összefügg. A **civil szféra** lakóparkokkal kapcsolatos szerepe időben közepes mértékben változó, tiltakozása az utóbbiak megvalósítása után általában csökken. Emiatt időnként jelentősebb, más alkalommal viszont elenyészőbb a hatása. A **lakóparkban élők** szerepének jelentősége időben ugyancsak közepes mértékben módosulhat. Ennek hátterében főként az áll,

hogy a bemutatott „belső” konfliktusok megosztják ezt a csoportot, amely érdekeit így általában kevésbé tudja egységesen fellépve, hatékonyan képviselni. A zárt ingatlanfejlesztések **környékén élők** szerepe ezzel szemben inkább állandónak mondható, mivel általában folyamatosan passzív álláspontot képviselnek.

A vizsgált települési csoportok között sokoldalú kapcsolatok a jellemzőek. Ezek közül az *együttműködésekről* elmondható, hogy az **ingatlanfejlesztők** leginkább a lakóparkokban élőkkel és az önkormányzattal kooperálnak. A **lakóparkokban élőkkel** lakógyűléseken vitatják meg a felmerülő problémákat. Az **önkormányzattal** való együttműködésük a lakópark létesítéséhez szükséges engedélyek megszerzését, és – az építési engedély ellentételezéseként – sokszor a szükséges közműfejlesztést foglalja magában. A **civil szférára** általában csak kisszámú együttműködés jellemző, így például ha az adott önkormányzat lakóparkellenes politikát folytat, akkor – az ilyen beállítottságú – egyesületek csatlakoznak ehhez. A **lakóparkok környékén élők** különösebben nem működnek együtt más települési csoportokkal, az önkormányzatokat kivéve, melytől gyakran további infrastrukturális fejlesztéseket várnak.

A települési szereplők közötti viszonyokon belül a *konfliktusok* jelentősnek minősíthetők, melyek túlnyomó többsége a már bemutatott „létesítési” konfliktusmezőhöz kapcsolódik. Az **ingatlanfejlesztőknek** leginkább az önkormányzatokkal vannak ellentéteik, melyek főként a projekt megvalósítása során jelentkeznek. A beruházók szerint a municípiumok többnyire lassan és nem átlátható módon adnak meg bizonyos engedélyeket, és túlzottan sok anyagi hozzájárulást kérnek tőlük, rontva ezzel profitmaximalizálási törekvéseiket. Az **önkormányzatok** viszont a befektetői „nyomásgyakorlást” kárhoztatják, amely például az alacsonyabb telekárak jellemezte külterületek belterületbe vonásának, vagy a maximális beépíthetőségnek engedélyezésre irányul. A **civil szervezetek** a lakóparkok elleni tiltakozásuk során az ingatlanfejlesztőkkel kerülhetnek konfliktusba. Egyes esetekben az önkormányzatokat a beruházókkal való túlzott összefonódásuk miatt kritizálják, többek között például a korrupció vádjával illetve azokat. A lakóparkokban élőkkel pedig azok elkülönülése és elszakadási törekvései miatt kerülnek időnként érdekellentétbe. A **lakóparkokban élők** viszont sokszor az ingatlanfejlesztések létét megkérdőjelező, általuk hiteltelennek és a szakmaiságot nélkülözőnek tartott civil egyesületeket bírálják. Az esetleges kivitelezési hibák vagy a beruházó csődje miatt az ingatlanfejlesztőkkel is előfordulnak kisebb érdekellentétek. A lakóparkok és környékük közötti kölcsönös ismeret- és kapcsolathány is jelentős, bár közvetett konfliktusnak tekinthető a megítélésem alapján. A **lakóparkok környékén élők** és a többi települési csoport között az említetten kívül nem jellemzőek érdekellentétek. A dolgozat korábbi részében bemutatott „belső” konfliktusok az **ingatlanfejlesztőkre** és a **lakóparkban élők**re jellemzők.

A lakóparkok ismertetett létesítési és működési hatásainak időbeliségét – a mintaterületeim vizsgálata alapján elemezve – a következők szerint lehet modellezni. Az ingatlanfejlesztők létrehozzák ingatlanjaikat, amelyet az illetékes önkormányzatok támogatnak, esetenként – megítélésem szerint – a rövidebb távú, anyagi szempontjait figyelembe véve. A beruházók a profit növelése érdekében a létrehozás során intenzívebbé változtatják a beépítést, illetve egyes ígéreteiket (például közösségi létesítmények létrehozása)

nem tartják be. Emellett további hibákat is elkövethetnek – például nem kötik ki a közös költség fizetési kötelezettséget – ebből később gondok jelentkeznek. A lakóparki lakók letelepedésével nőnek a környékükön élőkhez viszonyított jövedelmi és társadalmi különbségek. A létesítés során és esetenként ezt követően a civil egyesületek felléphetnek a zárt lakóközösségek ellen, illetve időnként az önkormányzat is megkísérli a korábban általa engedélyezett lakóparkosítási folyamat felülvizsgálatát. A zárt lakóközösségek fennállásán természetesen ekkor már nem lehet változtatni.

Összességében az említett folyamatok végeredményeként mind a települési csoportok közötti, mind az azokon belüli konfliktusok száma nő. A leírtak alapján a lakóparképítés folyamatának végső következménye a települési társadalmak fragmentálódása, és a települési konfliktusok – rövidebb vagy hosszabb távú – növekedése.

4.3.4. A lakóparkok létesítési és működési folyamatának települési értékelése

Az esettanulmányaimban vizsgált létesítmények a bennük élők státuszát illetően jelentősen különböznek egymástól. Ez egyúttal alátámasztja, hogy a hazai lakóparkok csoportja – például beépítésük, ingatlanáraik és lakóik anyagi helyzete alapján – közel sem tekinthető egységesnek, a külföldiekhez hasonlóan.

A lakóparkok létesítése és működése változatos települési viszonyokat és kapcsolatokat generál, amelyek közül a konfliktusok játsszák a meghatározó szerepet, amelyek települési „konfliktusmezőkként” értelmezhetők. Ezek közül a legjelentősebbnek a „létesítési” ellentétkört tartom. A külföldi és hazai kutatások többségének megállapításaival összhangban azt találtam, hogy a mintaterületek lakóparkjait a vizsgált települési csoportok közül alapvetően a beruházók érdekei szerint hozták létre. A folyamatban a kereslet- és kínálatvezéreltség egyaránt szerepet játszik, de az utóbbit – így például a megfelelő helyszín és a marketingstratégia kiválasztását – hangsúlyosabbnak ítélem. A lakópark a befektetők szempontjából profitnövelő és más beruházásokhoz képest gazdaságosabban létrehozható ingatlanfejlesztési forma.

A lakóparkban élők számára tapasztalataim szerint a beköltözésben a biztonság iránti vágy és a státuszuk megfelelő társadalmi közegben élés a legfontosabb motiváló tényező. A beruházások infrastruktúrája és a szolgáltatások – „klubgazdaságok” elmélet – is szerepet játszanak ebben, de nem ezek tekinthetők az elsődleges szempontoknak. Az előbbi megállapítások a külföldi szakirodalom egy részével megegyezőek, a hazaiaknak azonban többnyire ellentmondanak.

Ezenkívül „működési” és „belső” konfliktusmezőket is elkülönítettem. Az előbbi a lakóparkban élők és az önkormányzatok, valamint a lakóparkban lakók és a civil egyesületek érdekellentétét foglalja magában. Az említett csoportok közötti konfliktusok elsősorban a létesítmények fenntartása során jelentkeznek. A „belső” ellentétkör pedig a lakóparkban élők, illetve az ingatlanfejlesztők csoportjára jellemző. Ez utóbbi nézeteltéréseket az említett települési szereplők különböző jellegű belső tagozódása váltja ki.

További problémaként értékelhető a zárt ingatlanfejlesztésekben és azok környékén élők viszonya. A kerítések mögött lakókra jellemző, hogy bár lehetőségük lenne környéküket jobban megismerni, azonban általában ezzel nem élnek. A környékükön lakóknak ezzel

szemben kevés alkalmuk adódik ugyanezt megtenni; ettől a szándékuktól a lakóparkok elkülönülésének szimbolikus jelei is visszatartják őket. Ebben a két csoport közötti általában nagymértékű státuszbeli különbségeknek szintén jelentős szerepe van. E lakóformák tehát a gazdasági-társadalmi helyzet, az egymásról való ismeretek és a térkapcsolatok tekintetében is szegregálják a bennük és körülöttük élőket. Eredményeim alapján e hatások egyenesen arányosak a lakóparkok státuszával. Bár az említett két csoport között többnyire nincsenek nyilvánvaló ellentétek, azonban a közöttük lévő kölcsönös információ- és kapcsolathíányt „szegregációs” konfliktusmezőként értékelem. Megállapításaim a külföldi vizsgálatok eredményeinek többségével összhangban vannak, a hazai szakirodalom viszont ilyen mértékben nem említi a lakóparkosodási folyamat ez irányú hatásait.

A zárt lakóközösségek tehát a vizsgált csoportokra, és általuk a településekre sokféle hatást gyakorolnak. A létesítési és működési folyamat fő hajtóerejének az abban játszott irányító szerepük alapján az ingatlanfejlesztők tekinthetők. A vizsgált települési szereplők kapcsolatát összességében inkább konfliktusok jellemzik, amelyet az eltérő érdekviszonyok magyaráznak. A lakóparképítés folyamata végső soron a települések társadalmi szempontjából – rövidebb vagy hosszabb távon – általában instabilizáló tényező, így az a település egészét tekintve kedvezőtlennek értékelhető. Ennek nem mond ellent, hogy a zárt lakóközösségek létesítése és működése bizonyos települési szereplők, így az ingatlanfejlesztők és az önkormányzatok rövidebb távú anyagi, valamint a lakóparkiak hosszabb távú anyagi-jóléti-biztonsági érdekeinek kedvez.

Összességben a lakóparkok létesítési és működési folyamata során a települési csoportokra és általuk a településükre gyakorolt, a fentiekben bemutatott hatások lényegében megegyeznek a külföldi szakirodalom megállapításaival. Ez alátámasztja a nemzetközi és hazai beruházások hasonlóságával kapcsolatos alaphipotézisemet.

A zárt lakóközösségek a dolgozatban bemutatottak alapján tehát jelentős kihívást jelentenek a települések összérdekét figyelembe vevő fejlesztési tevékenység számára. Ezt figyelembe véve alkottam meg a kérdéssel kapcsolatos, a fenti problémák megválaszolására irányuló javaslataimat.

Összegzés és javaslatok

A dolgozatban a globális lakópark-jelenség magyarországi jellemzőit vizsgáltam esettanulmányok alapján, különös tekintettel e globális lakóparkok települési hatásaira és településfejlesztési vonatkozásaira. Kutatási kérdéseim alapján kitértem elterjedésükre, valamint a létesítésében érintett különböző települési szereplők – ingatlanfejlesztők, önkormányzatok, települési civil szféra, a lakóparkokban és annak környékén élők – lakóparkhoz való viszonyulására, illetve egymással való kapcsolataira. Hipotézisem a vizsgálatok végére igazolást nyert: a hazai és nemzetközi ilyen típusú ingatlanfejlesztések lényegi vonásaikban megegyeznek egymással.

Kutatásomat a szakirodalom áttekintésének és elemzésének kérdésével kezdtem. A lakóparkok zárt és sok esetben őrzött, magántulajdonban álló, a lakóknak speciális szolgáltatásokat nyújtó, illetve különböző privát létesítményekkel rendelkező, gyakran jogilag is önálló ingatlanfejlesztések. Napjainkban a Föld legtöbb országában megtalálhatók. Bár rendelkeznek történelmi gyökerekkel, mai formájukban csak a második világháború után alakultak ki az Egyesült Államokban, és innen terjedtek el világszerte az 1980-as, 1990-es években. Számos típusuk ismert, és környezetükre sokféle hatást fejtenek ki. Ezeket eredményeim alapján a településük egészére nézve összességében inkább kedvezőtlennek értékelem. A zárt lakóközösségek megjelenését és elterjedését csak késve követte kutatásuk, amelynek jellemzően inter- és multidiszciplináris szemléletűnek kell lennie.

A hazai lakóparkok kialakulására és helyzetére vonatkozóan feltett kérdéseimre a kutatás során az alábbi válaszokat kaptam. A modern értelemben vett, a nyugatiakhoz hasonló lakóparkok az 1980-as évek végén jelentek meg Kelet-Közép-Európában és Magyarországon. Az 1990-es évek végén – többek között az addigra végbemenő liberalizáció és dereguláció, illetve az akkor meginduló gazdasági fellendülés hatására – gyors terjedésnek indultak. E globális lakóforma helyi meghonosításának folyamatában – „a globalizációjukban” – fontos szerepet játszottak és játszanak a nemzetközi ingatlanfejlesztő társaságok. A térséggel, így hazánkkal kapcsolatos szakirodalom szerint a lakóparkba költözést elsősorban nem a biztonság igénye motiválja, inkább a kellemesebb, jobb lakókörnyezet, és a homogén, a lakók által megfelelőnek ítélt társadalmi közegben élés iránti vágy.

A szakirodalmi áttekintést követően saját lakópark-definíciót alkottam. Erre azért volt szükség, hogy egyértelmű legyen vizsgálatom tárgyának – a tudományos élet és a közvélemény által sokféle értelemben használt – fogalma. Meghatározásomban a lakópark 20 lakóegység feletti, magántulajdonban lévő, a környezetétől fizikailag elhatárolt, egyes esetekben őrzött ingatlanforma, amely szolgáltatásokat nyújt az ott élőknek, és különböző létesítményekkel rendelkezik.

A fenti, alapvetően funkcionális definíció alapján elvégeztem a lakóparkok magyarországi terjedésének vizsgálatát, azok hazai jellemzőire vonatkozó kutatási kérdéshez is kapcsolódva. Erre többek között internetes és telefonos adatgyűjtés segítségével került sor. Először a megyei jogú városok és szuburbán zónáik térségeit vizsgáltam. Itt e létesítmények

három típusát különítettem el, melyek közül csak az egyik tartozik a definíciónak megfelelő lakóparkok közé.

Az adatgyűjtés következő fázisában a budapesti agglomeráció településeinek vizsgáltam a zárt lakóközösségek elterjedését. Ebben a kutatási szakaszban a szuburbán övben a terepbejárás módszerével is információt gyűjtöttem. Az eredmények szerint az említett globális lakóforma hazánkban legnagyobb számban a budapesti agglomeráció Budapesten kívüli településeinek (23 ingatlanfejlesztés, mintegy 2 100 lakóegység), és azon belül a főváros területén jelent meg (183 létesítmény és körülbelül 31 200 lakóegység). Ezenkívül kisebb számban – 43 beruházás, mintegy 5 900 lakóegység – a nagyobb vidéki városokban és azok szuburbán zónáiban is megtalálhatók. Mindez a dolgozat egyik új eredményére utal: más globális jelenségekhez hasonlóan a lakóparkok is az innovációk hierarchikus és szomszédsági kombinált diffúziója révén, a településhierarchia magasabb szintjeiről az alacsonyabbak felé haladva terjednek Magyarországon. Az említett terjedési modell megegyezik a nemzetközi mintákkal, amely alátámasztja a dolgozat alaphipotézisét. A lakóparkok térbeli elhelyezkedését és annak a kutatás során kimutatott területi és településhierarchiai különbségeit a gazdasági, településrendezési, politikai, illetve a társadalom- és természetföldrajzi tényezők említett sorrend szerinti mérlegelésén alapuló beruházói döntések határozzák meg leginkább. A disszertáció fontos megállapítása, hogy e tényezők közül a gazdasági, illetve a településrendezési és politikai tényezők a legfontosabbak, mivel a többi a legtöbb, érintett településen adott.

A fővárosi agglomeráció lakóparkjai esetében komplex tipizálást is végeztem. Mivel valamennyi magyarországi lakóparktípus előfordul ebben a térségben, így alkalmasak a hazai típusokkal kapcsolatos általános következtetések levonására. Eredményeim szerint a leggyakoribb (az összes fővárosi lakóparki lakóegység 49,7 %-a) az igen sűrűn beépített és nagy épületmagasságú apartmanházas típus, amelyet gyakoriságban a hasonló módon, de kisebb mértékben beépített társasházas (44,8 %), valamint a családi ház (3,6 %) követ. Az apartmanházas típus nagy gyakoriságának oka, hogy az intenzíven beépíthető, többségében a barnaövhez tartozó területekkel rendelkező kerületekben ez a kategória biztosítja az ingatlanfejlesztők számára a legmagasabb profitot. Korlátozottan ugyan, de ugyanez mondható el a társasházas típusról is, amelynek változatos, alacsonyabb lakásszámú altípusai a belvárosi kerületek kisebb telkein biztosítják az elérhető legnagyobb befektetői hasznot. A családi ház kategória szórványos, a külső pesti kerületre koncentrálnak a fővárosi előfordulása az ottani viszonylag drágább telekárak és a típusra jellemző szellősebb beépítés miatti ingatlanfejlesztői érdektelenséggel magyarázható. Kisebb mértékben a belvárosi átalakított, luxus jellegű típus (2,0 %) is előfordul a budapesti várostérségben, amelyet a magas fajlagos ingatlanárak jellemeztek és zömében a Monarchia korabeli belső lakóövi bérházak átalakításával létesítettek a beruházók.

Az egyes típusok területi eloszlásában a már említett okok miatt jelentős különbségek vannak. Így például a szuburbán övben a családi ház kategória a leggyakoribb (54,7 %), amelyet a telekár/befektetői haszon aránya magyaráz leginkább. Ez a típus azonban az agglomeráció külső peremén a gyakoribb, a belső zónájában pedig az intenzívebb beépítésű társasházi típus az elterjedtebb, amelyet ugyancsak az egységnyi területre eső nagyobb profit

indokol. Az említett típusok mindegyikének léteznek pontos külföldi megfelelőik, és amelyek alapvetően hasonló helyszíneken és okoknak köszönhetően létesülnek, ami szintén a dolgozat alaphipotézisét támasztja alá.

A következő lépésben a lakóparkok létrehozását, településükbe illeszkedésüket és elfogadottságukat vizsgáló kérdéseim megválaszolására került sor. Az esettanulmányok településeit és azok lakóparkjait úgy választottam ki, hogy a lakóparkosodási folyamatban leginkább érintett településhierarchiai szinteket vizsgálhassam meg. A budapesti városrégiót funkcionális egésként kezeltem ebből a szempontból. Így a főváros és térsége: Piliscsaba, Magdolna-Völgy; egy regionális centrum: Szeged, Tisza Palota, és egy megyei jogú város: Kecskemét, Arborétum lakóparkjában, illetve környékén végeztem kutatást. A fenti beruházások a családi házas, az apartmanházas, illetve a társasházi típusba sorolhatók. Ingatlanáraik alapján különböző – „felső”, „alsó” és „középső” – kategóriájúnak minősíthetők. Ez alapján típus és ingatlanpiaci státusz szerinti összehasonlítást is végeztem. Az Arborétumon kívül Kecskeméten két másik lakópark környékén is kérdőíveztem. A kutatásban az ingatlanfejlesztők, az önkormányzatok, a civil szervezetek, a lakóparkokban és a környékükön élőknek a lakóparkok létesítésében betöltött szerepét és egymáshoz való viszonyulását modelleztem.

Eredményeim alapján az említett csoportok közötti viszony túlnyomórészt – közvetlen vagy közvetett – konfliktusmezőkkel jellemezhető. A dolgozat új eredményének számít, hogy igazolta: a lakóparkok létrehozása többnyire az ingatlanfejlesztők által befolyásolt és meghatározott, elsősorban kínálat-, és nem keresletvezérelt folyamat. Erre utal például, hogy a beruházók ezt az ingatlanformát profitnövelő eszközként, intenzív marketingkampánnyal kísérve valósítják meg.

A létesítés során az ingatlanfejlesztők és az önkormányzatok, az ingatlanfejlesztők és a civil szféra, illetve a lakóparkokban élők és a civil szféra között jellemzők konfliktusok („létesítési” konfliktusmező). A létrehozási folyamathoz kapcsolódik a disszertáció további empirikus eredménye, amely szerint a lakóparkba költözés fő motivációja – a magyar szakirodalom megállapításainak jórészt ellentmondva – elsősorban nem a kellemes lakókönyezet iránti vágy („klubgazdaságok” elmélet). Az interjúalanyok által említett tényezők közül a homogén, hasonló státuszúak társasága, valamint a biztonság tűnik a leghangsúlyosabbnak. Mind a társadalmi homogenizáció, mind a biztonság igénye annál kifejezettebbnek mutatkozik, minél „magasabb” a lakópark státusza. Az utóbbi tényező szerepe különösen fontosnak mutatkozik a nők és a gyermekes családok esetén. A „működési” konfliktusmező leginkább a vizsgált legmagasabb kategóriájú lakóparkra jellemző. Ennek fő oka a benne élő, jó érdekérvényesítő közösség és az önkormányzat közötti alapvetően gazdasági, illetve közigazgatási jellegű érdekkülönbség. Ez a Magdolna-völgyiek esetén elszakadási törekvéshez vezetett. Az egyes települési csoportokon belül is léteznek úgynevezett „belső” konfliktusmezők. A lakóközösségen belüliek közül a legjelentősebbek a „magasabb” kategóriájú lakóparkokban jellemzők. Az érdekkellentét oka, hogy az ingatlanfejlesztések népessége nem homogén, hanem a tulajdonosok-bérlők, illetve a sor- és társasházakban élők gazdagabb és szegényebb csoportjára oszthatók. Az ingatlanfejlesztők körében pedig a beruházás beépítési formájának intenzívebbé változtatása okoz belső

érdekellentéteket. A dolgozat további fontos eredménye a lakóparkok és környékük közvetett konfliktusainak – az úgynevezett „szegregációs” konfliktusmező – feltárása. Az említett két csoport mindhárom esettanulmányban egymástól elkülönülten él, viszonylag kevés közöttük a társadalmi és térkapcsolat. A lakóparkiak általában közömbösek a körülöttük élőkkel kapcsolatban, míg ez utóbbi csoport az ingatlanfejlesztéseket kedvezőbben, a bennük lakókat semlegesen ítéli meg. A fenti jellemzők a nemzetközi szakirodalomban leírt többségével megegyeznek, így alátámasztják a dolgozat alaphipotézisét.

Az említett konfliktusmezők áttekintése eredményeként megállapítható, hogy a lakóparkok és lakóik megítélése is jelentősen változik települési csoportonként. A lakók – a létesítmény kategóriájával arányos mértékben – alapvetően pozitívan értékelik a beruházást építészeti és közösségi szempontból egyaránt. E zárt lakóközösségeket az ingatlanfejlesztők, és az önkormányzat szakembereinek egy része is kedvezően ítéli meg. Az önkormányzat más tagjainak azonban negatív a véleménye. A környéken élők a „magasabb” kategóriájú lakóparkokat építészeti-műszaki szempontból kedvezőbben látják, míg az „alacsony” kategóriájú lakóparkok esetében semleges vagy kritikus álláspontot képviselnek. Az empirikus felmérés további eredménye, hogy a zárt lakóközösségek létesítése hozzájárul a települések társadalmának fragmentálódásához, valamint a települési konfliktusok számának növekedéséhez s ezek révén társadalmuk instabilizálódásához.

A dolgozat új eredményeit összegezve elmondható, hogy a „lakópark” kifejezés hazánkban gyűjtőfogalomként használatos, de jelentős számban (körülbelül 270 létesítmény, 40 000 lakóegység és 96 000 lakos) léteznek a dolgozatban megalkotott meghatározásnak megfelelő zárt lakóközösségek. Ez utóbbiak gyorsan terjednek, s elterjedési mintáik, típusaik, településszerkezeten belüli helyük, morfológiájuk és funkcióik is alapvetően egyeznek a nemzetközi publikációkban bemutatott példakkal. A lakóparkokhoz kapcsolódóan vizsgált különböző települési csoportok is lényegében ugyanúgy hatnak egymásra, mint amit nemzetközi irodalom döntő része leír. Így összességében a magyar és a külföldi lakóparkok egyezésére vonatkozó hipotézisemet igazoltnak tekintem.

A lakóparkok jövőjéről nehéz pontos prognózist adni. Feltehetőleg a lakóparkosodási folyamatban közreműködő, illetve érintett döntéshozói csoportok – például önkormányzatok, ingatlanfejlesztők – szerepe a közeljövőben nem változik lényegesen. A folyamatot szabályozó jogi környezet, így a településfejlesztési és -rendezési törvények alapján született tervek esetében is alapvetően ugyanez várható. Ennek megfelelően e telepes lakóforma „harmadik generációjának” építése a világgazdasági válság után várhatóan globálisan nagyobb arányban koncentrálódik a gyors ütemben fejlődő gazdaságú ázsiai országokra, így például Kínára vagy Indiára. A hazai zárt ingatlanfejlesztések esetén a gazdasági válság, és annak hosszabb távú hatásai miatt a kisebb méretű beruházások jelentősebb aránya valószínűsíthető a jövőben. A fentiek alapján előreláthatóan globálisan és hazánkban is tovább növekszik a lakóparki ingatlanok és az ott élők aránya, így e lakóforma jelentősége. Ez hozzájárulhat az esettanulmányok által igazolt mikroszintű települési szegregáció fenntartásához és további növekedéséhez. Emellett a lakóparkok csoportja várhatóan tovább differenciálódik. A szakirodalom által előrevetített, a „lakótelepekhez hasonló” leértékelődési

folyamattal véleményem szerint is számolni kell, ugyanakkor ez csak az alacsonyabb minőségű, és legintenzívebben beépített lakóparkokat érintheti majd.

Az említett jelentős társadalmi konfliktusok és jövőbeli tendenciák indokolják a témával kapcsolatos javaslatok megfogalmazását. Utóbbiak hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a lakóparkokkal kapcsolatos, előnyösnek tekintett hatásokat még inkább kihasználjuk, és a zárt lakóközösségek hátrányos hatásait csökkenthessük. Ennek megvalósítása érdekében további kutatásokra lenne szükség, hogy a dolgozatban áttekintett, de a szakirodalomban nem túlzottan gyakran megjelenő kérdéseket – például a lakóparkokban és környékükön élők térkapcsolatai – még jobban megérthessük. A témával kapcsolatos hazai és külföldi szakirodalmon belül kevés a térbeliségre koncentráló, vagy időbeli összehasonlítást végző vizsgálat, ezért ezek számát is érdemes lenne növelni. A nemzetközi szakirodalomban – a lakóparkok elterjedtsége ellenére – viszonylag kisszámúak a kelet-közép, illetve kelet-európai zárt közösségekkel kapcsolatos publikációk. Ezért további kutatások javasolhatók.

A kutatásom alapján megállapítható, hogy hazánkban a lakóparkba költözésében a biztonság a szakirodalom alapján vártnál jelentősebb szerepet játszik. Így érdemes lenne a beruházások környékén élők biztonságát növelő nyugati modelleket átvenni (NEWMAN, O. 1996). Ezek szerint olyan lakókönyvet célszerű létrehozni, amelynek fizikai jellemzői – például építészeti kialakítása – lehetővé teszi az ott élők számára, hogy saját biztonságuk megteremtésének kulcsszereplői legyenek. Így a helyben élők által, az ő bevonásukkal kell növelni lakókönyvetük társadalmi ellenőrzését. Ez többek között az egyes, ott élő családok által gondozott területek határainak kijelölésével vagy az átmenő forgalom csökkentésével lenne megvalósítható.

A KSH és az építésügyi szervek számára javasolható, hogy egy közösen használt, egyértelműbb, alapvetően a meghatározással egyező funkcionális lakópark-definíciót hozzanak létre és alkalmazzanak. E lakóforma jelentőségének növekedése miatt célszerű lenne a népszámlálások lakásokkal kapcsolatos kérdőívében is egységes definíció használata. Ennek révén idővel az egész országra kiterjedő megbízható adatbázis jönne létre, amelynek segítségével könnyebb lenne a lakópark-jelenség térbeli és időbeli megjelenését, valamint különböző települési-társadalmi hatásait elemezni. A fentiek megvalósítását külföldön is indokoltnak tartom. Így megbízható és pontos nemzeti, illetve nemzetközi adatbázisokat lehetne megalkotni, melyek felhasználásával mérhető és elemezhető például a lakóparkok európai vagy világszintű elterjedése, valamint annak területi különbsége. Ilyen módon a nemzetközi vizsgálatok összehangolására, közös, egységes metodikán alapuló kutatási projektek kivitelezésére is lehetőség nyílna.

Nemcsak Magyarországon, de sokszor külföldön is hiányoznak a lakóparkokkal kapcsolatos, különböző léptékű – például önkormányzati vagy állami – településfejlesztési és -rendezési irányelvek és jogszabályok. E hiányokat pótolni kellene, így a „lakóparkot” – az említett értelmű definíció szerint – általános településrendezési és építésügyi fogalomká kellene nyilvánítani az ország összes önkormányzatára egységesen kiterjedően. Az építésügyi hatóságoknak az 50 lakóegységnél nagyobb beruházások esetében mérlegelési jogkör nélkül teljes körű társadalmi, gazdasági és környezeti hatástanulmányokat kellene

a befektetőkkel az utóbbiak költségére elvégeztetni. Csak a szűkebb és tágabb települési környezetre kedvező hatások túlsúlya esetében lenne indokolt az építési engedélyt megadni.

Kutatási eredményeim alapján mintaterületeinken a lakóparkokkal kapcsolatos kérdésekben időnként nem vették figyelembe a település egészének érdekét. Szükséges lenne a helyi lakosság és civil szféra említett döntésekbe való jelentősebb mértékű bevonása, és az utóbbit illető nagyobb társadalmi legitimáció. Hasonlóan fontosnak tartom a Magyarországon működő ingatlanfejlesztők tevékenységének következetesebb jogi szabályozását. Ennek a beruházók esetében az ingatlanfejlesztés léptékével arányos nagyságú minimáltőke előírása lehetne az egyik eszköze. Így a lakóparkok különböző kivitelezési hibái, illetve az ebből adódó garanciális problémák is jobban elkerülhetők lennének. Mivel a lakópark nem létező ingatlanjogi fogalom és működtetése emiatt is problémákhoz vezet, így a társasházi helyett a definícióm szerinti lakóparki fogalmat az ingatlanjogba is be kellene vezetni. A lakóparkok alapító okiratába egyértelműen bele kellene foglalni a közös költség fizetési kötelezettséget, így a zárt lakóközösségeket instabilizáló belső konfliktusokat csökkenteni lehetne. Ugyanakkor törekedni kellene központi jogszabályokkal arra, hogy a zárt lakóközösségek magántulajdonon alapuló működése ne sértse az alapvető alkotmányos jogokat. Az említett javaslatoknak megfelelő, országos szintű, egységes irányelvek és jogszabályok kidolgozása segítené a különböző döntéshozó és végrehajtó szervek lakóparkokkal kapcsolatos állásfoglalásának kialakítását.

Summary and suggestions

This study analyses the characteristics of the Hungarian gated community phenomenon through case studies with a special focus on the influence of these global gated communities on settlement development, as well as their urban impact. The thesis is based on my questions about the frequency of their appearance, as well as on the relation of the various actors affected by their establishments such as: local municipalities, real estate developers, non-governmental organizations, and people living within or nearby these gated communities. Further on, we deal with their relation to the gated community and with each other. By the end of the research my hypothesis has been proven to be true: concerning their major characteristics, these types of real estate developments in Hungary and in other countries are similar to each other.

I have started my research with a survey and analysis of the special literature on this topic. Gated communities are closed and in many cases they are watched over private estates where the residents are given special services. They include different private facilities and are often legally independent real estate developments of a global character. Today, they can be found in almost every country. Though they do have certain historic roots, in their present-day form they occurred after the Second World War in the USA. Their worldwide spread happened in the 1980's and 1990's. All sorts of different types are known today and they have manifold effects on their surroundings. Based on the findings of this study, I consider these impacts as unfavourable ones, on the whole. The appearance and spread of gated communities was only followed by research on this phenomenon with a delay. These researches must be characterized by an inter-and multidisciplinary approach.

As for questions on the development and situation of Hungarian so-called gated residential parks, I made the following conclusions. These real estate developments, which are similar to Western style gated communities appeared – in the modern sense of meaning in – Middle-Eastern Europe and Hungary at the end of 1980's. At the end of the 1990's, their spread happened due to the ongoing liberalisation and deregulation and as a result of a rapid economical boost. International real estate developers played and still play a significant role in the procedure of “glocalization”, in introducing this global residential form on a local level. According to the specialized literature on the gated community topic of this area, the choosing such establishments to live in is not primarily done for security reasons. It is rather a more pleasant residential environment and a homogeneous surrounding meeting the needs of its dwellers who look at it as the most convenient social surrounding.

After the section based on the overview of specialized literature I created my own gated community definition. The reason for it was the need to create a clear, understandable term. The subject of my research, which is the term gated community, is often used in several different ways depending on the groups using it (scientific versus public opinion). According to my definition a gated community comprises more than twenty housing units in private ownerships. It is an area physically separated from its surroundings, and it is guarded in some

cases. It offers different services to its residents and it comprises of different other establishments within that area.

According to the mainly functional definition mentioned above I have examined the spread of these gated communities in Hungary, in addition to the Hungarian research question of their specifically Hungarian characteristics. The realization of this research was carried through via internet and phone data collection. Firstly, I examined Cities with County Rights and their suburban areas. On the basis of these examinations I could divide them into three types, but according to my definition, only one out of these types can be determined as a gated community.

As the next step in the data collection, I examined the spread of these closed communities on the territory of settlements belonging to the Budapest agglomeration zone. In this research phase, I collected information also by visiting the locations of these suburban zones. According to the results, the above mentioned global dwelling form appears mostly in outer settlements that belong to the agglomeration zone of Budapest (23 real estate developments, approximately 2 100 housing units) and in the capital city (183 establishments and approximately 31 200 housing units). Further on, their appearance can be noticed in smaller numbers – 43 investments and about 5 900 households – in bigger provincial towns and their suburban zones. This shows one of the new results of the present thesis: similarly to other global phenomena, Hungarian gated communities are spreading from a higher settlement hierarchy to the lower one, on the basis of neighbourhood combined diffusion features of innovations. The above mentioned spreading model corresponds with international standards, confirming the basic hypothesis of the study. The spatial location of gated communities and its differences in territorial and municipal hierarchy, which were detected during the research, are mainly determined by investors' decisions. These decisions are governed by economic, settlement planning, political as well as natural and social geographical features in this order of importance. An important consideration of the thesis is that among these factors, the economic, the political and the settlement planning features are the most prominent ones, since the others are given in most settlements.

In case of metropolitan region (Budapest Metropolitan Region) gated communities, I performed a complex typification as well. Since nearly all the Hungarian gated community forms can be found in this area, they are appropriate for drawing general conclusions about Hungarian types. According to my results, the most frequent sort (49.7% of all gated community households in the capital) are the quite densely built in, high-rise new built apartment buildings. They are followed by not so densely built in condominiums (48 %) with family houses (3.6%) at the end of this specification. The reason behind the popularity of the high-rise new built apartment type lies in the possible benefit potentials of real estate developers. This category provides the highest benefit for developers in districts having the majority of their areas in the brown-belt territories. To a limited extent, the same can be told about condominiums. These subtypes which are more diverse and give home to fewer households provide the highest available benefit for real estate developers at the smaller building plots of downtown areas. Due to real estate developers' lack of interests, family houses appear sporadically, they can be found mostly in the outer districts of Pest. As

building sites are more expensive there and family-house areas are less densely built, investors cannot maximize profit. To some extent (2%) renovated inner-city building types with luxurious features can also be found in the metropolitan area of Budapest. These buildings are characterized by high specific real estate prices and are established by transforming inner city tenement houses from the Austro-Hungarian Monarchy era.

There are significant differences in the spatial distribution of certain settlement types owing to the above mentioned reasons. As an example, I would mention the family-house category that prevails over other types (54.7%) in suburban areas as a result of the ratio of price of plot/ investor's profit. Family houses are more common at the outer parts of suburban areas. Nevertheless, in the inner parts, the densely built in high-rise new built apartment buildings are widespread, for which the highest profit per unit area accounts again. All of the mentioned residential park types have foreign equivalents that essentially occur at similar sites due to similar reasons, confirming the basic hypothesis of the present thesis.

The next step was about answering questions regarding the establishment of these gated communities within already existing settlements and the way they fit into these settlements and how they are accepted. The selection of the settlements and their gated communities for the case studies was based on the most affected areas in terms of settlement hierarchy levels. From this point of view my approach of the Budapest Metropolitan Region was treated as a single functional entity. I carried out the research on the territory of the capital city and its surrounding, in a regional centre and in a City with County Rights. Piliscsaba, Magdolna-Völgy belongs to the first category, Szeged, Tisza Palota to the second and Arborétum gated community to the third. These investments can be categorized as family-houses, high-rise new built apartments and condominiums. According to real estate prices, I classified them into three groups: "upper", "lower" and "middle" ones. This is how I could compare them according to their types and market prices. Apart from the Arborétum gated community, I carried out questionnaire researches around two other communities of this type in Kecskemét. During the investigation, I was modelling the role of real estate developers, local municipalities, civil organisations, gated community dwellers and inhabitants from local neighbourhoods in the establishment of these settlements, as well as their attitudes to each other.

The results of the study pointed out that the relationship between the aforementioned groups can predominantly be characterized by direct or indirect conflict fields. As for the developing procedure of these establishments, the dissertation has confirmed that it is a more supply-driven rather than a demand-driven process, principally influenced and controlled by real estate developers. This is supported for instance by the fact that the investors create this form of real estate establishment, accompanied by intensive marketing campaign, in order to increase profit.

The developing procedure is characterized by conflicts between different interest-groups, such as: real estate developers and municipalities, investors and the civil society, as well as gated community dwellers and the civil society. I call it as "establishing conflict field". Another empirical result of the research is that contradictory to the conclusions of most of Hungarian specialist literature, the motivation to move in is not the desire for a pleasant

living environment (“economic theory of clubs”). Homogeneity, the company of people with similar social status, as well as security, have a more important role in residential choices. Both the social homogenization, as well as the need for safety seems to be more expressed as the category of the gated community is higher. The role of the latest factor seems to be very important among families with children and women. Concerning residential parks under investigation, operational disagreements are most typical in case of establishments belonging to the highest category (“operational” conflict field). This is mostly due to the opposite interest between the residents with good interest endorsement and the local authority, which is primarily an economic and administrative difference. In case of Magdolna-Völgy this lead to the pursuit of breaking away. “Inner” conflict fields also exist within settlement groups. Within households, the most prominent conflicts are characteristic of “upper” category gated communities. The source of these conflicts is the inhomogeneous character of the inhabitants: they are divided according to the owner/tenant criterium as well as into poorer and richer groups depending on whether they live in a terraced or detached house. Among real estate developers, changing development plans into more intensified ones provide sources for inner conflicts of interest. Another important achievement of the dissertation is the investigation of indirect conflicts between gated communities and their neighbourhoods (the so-termed “segregation” conflict field). In all three case studies, the residents of the gated communities and the neighbourhood area live separately, segregated from each other, both social interaction and the space of interaction is very little between them. The residents of gated communities usually have a neutral view of people from the neighbourhood. The architectural features of gated neighbourhoods are rather positively judged by their environment, and the residents of closed real estate developments are considered as neutral to people living nearby. The mentioned features correspond to the findings described in the special international literature on the topic, supporting the hypothesis of the dissertation.

As a result of this overview of conflict fields, it can be concluded that gated communities and their residents are judged differently by varying settlement types. Proportionate to the category of development, in general, the residents have a basically positive view of the investment both in terms of architecture and community. These enclosed communities are considered as positive developments by the real estate investors and local government experts. Yet other government members have a negative opinion about them. The residents of the neighbourhood consider the gated communities of “higher” standard to be architecturally and structurally better, while those of “lower” standard are considered from a critical or neutral point of view. As an additional result of the empirical research I have drawn the conclusion that the establishment of these enclosed residential areas contributes to the fragmentation of the local societies as well as to an increase in the number of settlement conflicts. Therefore, it plays a part in the growth of social instability.

Summarizing the new achievements of the thesis, we can say that the term “gated community” is used as a generic term, though there is a significant number (about 270 facilities, 40.000 households with approximately 96.000 residents) of enclosed communities that meet the requirements of my definition. They are spreading rapidly and their spreading patterns, types, position in settlement hierarchy, morphology and functions are basically

similar to the examples shown in international publications. Different settlement groups examined in relation to gated communities principally interact in the same way as described in most of the international literature. Consequently, on the whole I consider my hypothesis about the correspondence of Hungarian and foreign gated communities justified.

It is hard to provide an accurate forecast about the future of gated communities. Presumably the role of the groups involved in the decision-making of those that contribute to the ground gathering of gated communities – such as local governments and real estate developers – will not change significantly. The same can be basically expected both in the legal environment that regulates this process, and also in investment plans, the latter which originate from laws on settlement development and settlement planning. Consequently, after the global economic crisis the construction of the “third generation” of this housing estate is expected to accumulate to a greater extent in the rapidly developing Asian countries such as China or India. In Hungary, owing to the economic crisis and its long-term effects we can expect a higher proportion of gated closed investments. Based on the above, both globally and locally a further increase in the proportion of both gated neighbourhoods and their residents can be expected. Hence, the importance of this housing form will grow. This can contribute to sustenance and development of micro-level settlement segregation confirmed by case studies. Apart from these, a further differentiation of gated community categories is expected. In my opinion, we will have to reckon with the “block-of-flats like” devaluation of these areas, projected by the specialist literature. Nevertheless, only those gated communities will be affected that are lower-level in quality and densely built in.

Due to the aforementioned significant social conflicts and future tendencies there is a need for making proposals on the subject. The latter may contribute to the better use of the advantageous characters of gated communities and to diminish their disadvantageous effects. In order to realize this further research is needed to help the better understanding of the questions reviewed in the present thesis that are usually neglected by specialist literature, such as the space of interaction between gated community dwellers and people living in their neighbourhood. Both international and Hungarian special literature involves little research focusing on spatiality or on temporal comparison. For that reason it would be worthwhile to increase the number of these studies. Despite the prevalence of gated communities, publications dealing with enclosed neighbourhoods in East-Central Europe and Eastern Europe are relatively small in number. Therefore, further studies are recommended.

According to my investigation I draw the conclusion that security plays a more important role in moving to a gated community than it is expected on the basis of specialized literature. For that reason it would be worthwhile to take over Western models that provide better security for people living near these investments (NEWMAN, O. 1996). Accordingly, living areas should be better established with such physical characteristics – for example by development of architecture – that let their residents be the key figures in creating their own security. Social control in residential areas should be increased by the active participation of residents. Among others, this could be feasible either by the demarcation of territories landscaped by certain families living there, or through traffic reduction.

As for the Hungarian Central Statistical Office and building authorities, it would be advisable to create and use an unambiguous definition of gated communities that is essentially similar to my functional definition. Due to the increasing importance of this residential form, a standardized and widely acknowledged definition should be used in census questionnaires on housing. This would lead to the establishment of a nationwide, reliable database which would allow us to analyse the spatial and temporal occurrence of the gated community phenomenon as well as its urban and social effects. I also consider the implementation of the above justified abroad. Thus, so accurate national and international databases could be created, that could enable us to analyse such features as the European or the global spreading of gated communities and its regional differences. It would also be possible to align studies and to do such research projects that are based on a shared, unified methodology.

Similarly to Hungary, in many countries there is a lack of directives and laws relative to settlement development and planning with regard to gated communities. These deficiencies are present on various scales, for example on governmental or municipal levels. These deficiencies should be remedied, so the term “gated community” – on the basis of the aforementioned unified definition – should be acknowledged and used by settlement planning and building authorities in Hungary. In case of building projects that involve the construction of more than 50 housing units, building authorities should make investors carry out complete social, economic and environmental impact studies without discretion. Building permits should be given only if positive effects prevail concerning both the narrower and wider local environment.

According to my results at some issues relating to gated communities the interest of whole settlements was not taken into consideration in the research areas. As for the process of decision-making there is a need for a greater involvement of the residents and the civil society. I also consider a more consistent legal regulation of Hungarian real estate developers as important. A way of achieving this might be to prescribe the minimal capital proportional to the scale of real estate development. By this means the different implementation defects and warranty problems resulting from them could be avoided. As there is no term such as “gated community” in law of real property, and therefore its operation can lead to problems, I would propose the introduction of a term by my definition instead of applying one about detached houses. The deed of foundation should contain the obligation of collective maintenance fee as to lessen inner conflicts that make the community of enclosed residential parks unstable. At the same time by means of central laws, we should endeavour to avoid the interference of the private-ownership based operation of gated communities with fundamental constitutional rights. In accordance with these recommendations unitary policies and laws should be developed on a national level. This would enable legislative and executive bodies to develop their attitude towards gated communities.

Felhasznált irodalom

1. ATKINS, P. J. 1993: How the West End was won: the struggle to remove street barriers in Victorian London. *Journal of Historical Geography*, 19. 3. pp. 265-277.
2. ATKINSON, R. – BLANDY, S. (eds.) 2006: *Gated communities*. London–New York, Routledge, 242 p.
3. ATKINSON, R. – BLANDY, S. 2009: *Gated communities/Privatopias*. In: KITCHEN, R. – THRIFT, N. (eds.): *International Encyclopedia of Human Geography*, Elsevier, Amsterdam–Oxford, Vol. 4. pp. 297-301.
4. ATKINSON, R. – FLINT, J. 2004: Fortress UK? Gated communities: the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. *Housing Studies*, 19. 6. pp. 875-892.
5. ATKINSON, R. – BLANDY, S. – FLINT, J. – LISTER, D. 2004: *Gated communities in England*. Office of the Deputy Prime Minister, London, 56 p.
6. BAGAEEN, S. – UDUKU, O. (eds.) (2010): *Gated Communities. Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments*. Earthscan, London- Washington, 140 p.
7. BAJMÓCY P. 2003: Szuburbanizáció a budapesti agglomeráción kívüli Magyarországon. Doktori Értekezés, Szegedi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola, 131 p.
8. BAJMÓCY P. 2009: Szeged város fejlődésének társadalomföldrajzi aspektusai a kezdetektől a 20. század közepéig. *Földrajzi Közlemények*, 133. 4., pp. 447-452.
9. BARTON, S. E. – SILVERMAN, C. J. (eds.) 1994: *Common Interest Communities. Private Governments and the Public Interest*. Institute of Governmental Studies Press, University of California, Berkeley, 318 p.
10. BÁGYA J. L. 2010: A Gödöllő-Máriabesnyő lakópark és környezetének az összehasonlító társadalomföldrajzi vizsgálata. Kézirat, Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, 55 p.
11. BECSEI J. 2007: Átalakuló alföldi városok. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged, 176 p.
12. BEITO, D. T. 2002: The Private Places of St. Louis. Urban Infrastructure through Private Planning. In: BEITO, D. T. – GORDON, P. – TABARROK, A. (eds.) (2002): *The Voluntary City: Choice, Community and Civil Society*. The Independent Institute, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 47-75.
13. BELUSZKY P. 1999: Magyarország településföldrajza. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs, 584 p.
14. BÉRES J. 2002: A lakáspiac feltörekvő szegmensei: a lakóparkok terjedése Budapesten. Kézirat. ELTE, Társadalom- és Gazdaságföldrajz Tanszék, Budapest, 63 p.
15. BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997: *Fortress America. Gated communities in the United States*. Brookings Institution Press, Washington, D. C., 209 p.
16. BLANDY, S. – LISTER, D. – ATKINSON, R. – FLINT, J. 2003: *Gated communities: A Systematic Review of the Research Evidence*. CNR Paper 12, ESRC Centre for Neighbourhood Research, University of Bristol – University of Glasgow. 63 p.
17. BLANDY, S. – LISTER, D. 2005: (Ne)gating Community Development? *Housing Studies*, 20. 2. pp. 287-301.
18. BLANDY, S. 2006: Gated communities in England: historical perspectives and current developments. 66. 1-2. pp. 15-26.
19. BLINNIKOV, M. – SHANIN, A. – SOBOLEV, N. – VOLKOVA, L. 2006: Gated communities of the Moscow green belt: newly segregated landscapes and the suburban Russian environment. *GeoJournal*, 66. 1-2. pp. 65-81.

20. BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010: Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest. *Urban Studies*, 47. 2. pp. 789-812.
21. BOROS L. 2008: A városi depriváció térbelisége – konfliktuselméleti megközelítés szegedi esettanulmányokkal. Doktori Értekezés, Szegedi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola, 186 p.
22. BOROS L. 2009: Szeged belső térfolyamatai az 1950-es évektől napjainkig. *Földrajzi Közlemények*, 133. 4. pp. 453-465.
23. BOROS L. 2010: A globális gazdaság környezeti és társadalmi konfliktusai. In: MÉSZÁROS R. és munkaközössége: A globális gazdaság földrajzi dimenziói. Akadémiai Kiadó, Budapest, pp. 278-308.
24. BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2006: Globalizációs hatások alföldi városainkban – a városszerkezet és a településképp átalakulása. MTA, III. Magyar Földrajzi Konferencia, Budapest, CD melléklet
25. BUCHANAN, J. M. 1965: An Economic Theory of Clubs. *Economica* 32. 1965. pp. 1-14.
26. BURKE, M. – SEBALLY, C. 2001: Locking in the pedestrian? The privatised streets of gated communities. *World Transport Policy & Practice*. 11. 4., pp. 67-74.
27. COY, M. – PÖHLER, M. 2002: Gated communities in Latin-American Megacities. *Case Studies in Brazil and Argentina. Environment and Planning B*. 29. 3. pp. 355-370.
28. CSANÁDI G. – CSIZMADY A. – KOCSIS J. – KÖSZEGHY L. – TOMAY K. 2010: Város Tervező Társadalom. Sík Kiadó, Budapest, 483 p.
29. CSAPÓ T. 2005: A magyar városok településmorfológiája. Savaria University Press, Szombathely, 201 p.
30. CSATÁRI B. 2006: Településföldrajzi vizsgálat Kecskemétről, egykoron legnagyobb tanyás mezővárosunkról, 2000 táján. In: BLAHÓ J. – TÓTH J. (szerk.): Tanulmányok Mendöl Tibor születésének 100. évfordulójára. Mendöl Tibor Centenárium Év Bizottsága, Orosháza-Pécs, pp. 99-108.
31. CSATÁRI B. 2009: Rövid esszé a határokról – geográfus nézőpontból. In: TÓTH J. – PÁL Á. – SZÓNOKYKÉ ANCSIN G. (szerk.): Tanulmánykötet Krajko Gyula Professor Úr tiszteletére. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajzi Tanszék, Szeged, pp. 81-86.
32. CSÉFALVAY Z. 2008: Kapuk, falak, sorompók: a lakóparkok világa. Gondolat-Marina Part, Budapest, 300 p.
33. CSÉFALVAY, Z. 2010a: Searching for Economic Rationale behind Gated Communities: A Public Choice Approach. *Urban Studies*, 48. 4. pp. 749-764.
34. CSÉFALVAY, Z. 2010b: Gated Communities for Security or Prestige? A Public Choice Approach and the Case of Budapest. *International Journal of Urban and Regional Research*, Early View Publication
35. CSÍKY B. 2001: Piliscsaba: látnivalók. Tájak, korok, múzeumok kiskönyvtára, 708., TKM Egyesület, 20 p.
36. CSÍKY G. 2008 (szerk.): Községek Klotildligeten. Beszélgetések a Mária Rádióban. A Bencés Diákszövetség Piliscsabai Szervezetének Kiadványa, 296 p.
37. CSIZMADY A. 2003: A lakótelep. Gondolat Kiadó Budapest, 317 p.
38. CSIZMADY A. 2008: A lakóteleptől a lakóparkig. Új Mandátum, Budapest, 321 p.
39. CSORDÁS L. 2007: A második otthonok definíciója és a jelenség térbeli hatásai. In: KOVÁCS CS. – PÁL V. (szerk.): A társadalmi földrajz világi. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, pp. 117-131.
40. DEAR, M. J. – FLUSTY, S. (1998): Postmodern urbanism. In: *Annals of the Association of American Geographers*, 88. 1. pp. 50-72.

41. DEGOUITN, S. – WAGON, G. 2007: Built metaphors - Gated communities and fiction. Private urban governance & gated communities Conference, Paris
42. DE DUREN, N. R. 2006: Planning a la Carte: The Location Patterns of Gated Communities around Buenos Aires in a Decentralized Planning Context. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30. 2., pp. 308-327.
43. DUPUIS, A. – THORNS, D. 2008: Gated Communities as Exemplars of 'Forting Up' Practices in a Risk Society. *Urban Policy and Research*, 26. 2. pp. 145-157.
44. EGEDY T. 2001: A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. *Földrajzi Értesítő* 50., 1-4., pp. 271-283.
45. EGEDY T. 2003: A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban – elméleti és gyakorlati kérdések. *Földrajzi Értesítő*, 52., 1-2., pp. 107-121.
46. EGEDY T. 2007: Lakótelep? Lakópark? A Földgömb, 25. 4., pp. 34-45.
47. ENYEDI GY. 2004: Regionális folyamatok a poszt szocialista Magyarországon. *Magyar Tudomány*, 111. (49.) 9. pp. 935-941.
48. ELLIN, N. (ed.) 1997: *Architecture of fear*. Princeton Architectural Press, New York, 320 p.
49. FARKAS J. – KOVÁCS Z. – SZÉKELY G.-NÉ 2004: A magyar lakáspiac területi jellemzői az ezredfordulón. KSH – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, 169 p.
50. FEKETE K. 1999: *Cégvesztő*. Délmagyarország Könyv-, Lapkiadó és Nyomdaipari Kft., Szeged, 164 p.
51. FLORES, C. A. 2008: Residential segregation and the geography of opportunities: A spatial analysis of heterogeneity and spillovers in education. PhD-dolgozat, The University of Texas, Austin, 272 p.
52. FOLDVARY, E. F. 2006: The economic case for private residential government. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 31-44.
53. FRANTZ, K. 2006: Private gated neighbourhoods. A progressive trend in US urban development. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 64-75.
54. GIROIR, G. 2003: Gated communities, clubs in a club system. The case of Beijing (China). *Proceedings of international conference on Gated Communities*, Glasgow, 11 p.
55. GIROIR, G. 2006: The Purple Jade Villas (Beijing): a golden ghetto in red China. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 142-152.
56. GLASZE, G. 2001: Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 2-3., pp. 160-177.
57. GLASZE, G. 2002: Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. In: Gestring, N. et al. (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2002*. Leske und Budrich, Opladen, pp. 75-96.
58. GLASZE, G. 2003: Die fragmentierte Stadt: Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe im Libanon. Leske + Budrich, Opladen, 294 p.
59. GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. 2006a: Introduction: global and local perspectives on the rise of private neighbourhoods In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 1-8.
60. GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.) 2006b: *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, 242 p.

61. GOOBLAR, A. 2002: Outside the walls: Urban Gated Communities and Their Regulation within the British Planning system. *European Planning Studies*, 10. 3. pp. 321-334.
62. GÖRGL, J. P. 2008: Die Amerikanisierung der Wiener Suburbia? Der Wohnpark Fontana. Eine Sozialgeographische Studie. VS-Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 265 p.
63. GRANT, J. 2004: Types of gated communities. *Environment and Planning B*, 31, 6. pp. 913-930.
64. GREGORY, D. – JOHNSTON, R. – PRATT, G. – WATTS, M. – WHATMORE, S. (eds.) 2009: *The Dictionary of Human Geography*. Wiley-Blackwell, Chichester, p. 501.
65. GUTAI M. 2005: Kortárs építészek Kecskemétről. *Kecskeméti Monográfia Szerkesztősége, Kecskemét*, 152 p.
66. HAMERS, D. – TENNEKES, J. 2009: The Effects of Enclosed Residential Domains on the City's Public Realm in the Netherlands. Conference Paper, 5th International Conference of the Research Network "Private Urban Governance & Gated Communities", Santiago
67. HAUCK J. 2001: Piliscsaba – Tschawa. *Piliscsabai Németek Kulturális Egyesülete, Piliscsaba*, 396 p.
68. HEGEDŰS, J. – VÁRHEGYI, É. 2000: The Crisis in Housing Financing in the 1990s in Hungary. *Urban Studies* 37. 9. pp. 1619-1641.
69. HEGEDŰS, J. – SOMOGYI, E. 2005: An Evaluation of the Hungarian Mortgage Program 2000–2004. In: HEGEDŰS, J. – STURK, R. J. (eds.): *Housing Finance. New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Open Society Institute, Budapest, pp. 179-208.
70. HEGEDŰS A. 2008: Lakóparknevek. *Névtani Értesítő*, 30. pp. 117-120.
71. HEGEDŰS, G. 2006: The summary of some characteristics of the gated communities in the Great Hungarian Plain. *Alföldi Tudományos Tárgazdálkodási Napok*, 2006. okt. 26-27. Mezőtúr, CD-melléklet
72. HEGEDŰS, G. 2007: The review of the effects of the gated communities caused on the space use of their area and surroundings. In: KOVÁCS, CS. (ed.): *From Villages to Cyberspace. A falvaktól a kibertérig*. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged. pp. 207-218.
73. HEGEDŰS G. 2008a: Néhány „nyugati” típusú, a budapesti agglomeráció szuburbán zónájában elhelyezkedő lakópark vizsgálata. In: SITÁNYI L. (szerk.): *II. Terület- és vidékfejlesztési konferencia. Dél-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht., Kaposvár*. pp. 33-37.
74. HEGEDŰS G. 2008b: Az elzárkózó helyi társadalom – lakóparkok a vidéki magyar nagyvárosokban. In: SZABÓ V. et al. (szerk.): *IV. Magyar Földrajzi Konferencia*, 2008. november 14-15., Debrecen. pp. 285-291.
75. HEGEDŰS, G. 2009a: A Review of Gated Communities in Some Hungarian Cities. – In: *Geographica Pannonica*, 13. 8. pp. 85-96.
76. HEGEDŰS, G. 2009b: Features of Gated Communities in the Most Populous Hungarian Cities. In: SMIGIEL, C. (ed.) 2009: *Forum IfL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*, Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig. pp. 91-99.
77. HEGEDŰS G. 2009c: A szegedi lakóparkok társadalomföldrajzi vizsgálata. *Közép-Európai Közlemények*, 2. 4–5. pp. 167-174.
78. HEGEDŰS G. 2011: Lakópark és környezete társadalomföldrajzi vizsgálata a piliscsabai Magdolna-Völgy példáján. *V. Magyar Földrajzi Konferencia, Pécs* (megjelenés alatt)

79. JACKSON, P. 2001: Making sense of qualitative data. In: LIMB, M. – DWYER, C. (eds.): *Qualitative Methodologies for Geographers*. A Hodder Arnold Publication, London, pp. 199-214.
80. JUDD, D. R. 1995: The Rise of New Walled Cities. In: LIGGETT, H. – PERRY, D. C. (eds.): *Spatial Practices: Critical Explorations in Social Theory*. SAGE, London – Delhi, pp. 77-123.
81. KAJDANEK, K. 2009: Is suburban housing in Wrocław gated and why? In: SMIGIEL, C. (ed.): *Forum IfL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 75-81.
82. KÉKESI L. 2004: Pilisjászfalu, I-II. Kötet. Pilisjászfaluért Közalapítvány, Pilisjászfalu, 584 p.
83. KISS É. 2002: A magyar ipar térszerkezeti változásai. *Földrajzi Értesítő*. 2002. 51. 3-4. pp. 347-365.
84. KOHN, M. 2004: *Brave New Neighborhoods. The privatization of public space*. Routledge, New York – London, 232 p.
85. KOVÁCS K. 2006: Lakóparkok vizsgálata Magyarországon és néhány angolszász országban. Kézirat. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, 55 p.
86. KOVÁCS, Z. 1999 : Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. *GeoJournal*, 49. 1. pp. 1-6.
87. KOVÁCS Z. 2001: A települések fejlődése. In: BELUSZKY P. – KOVÁCS Z. – OLESSÁK D. (szerk.): *A terület- és településfejlesztés kézikönyve*. CEBA Kiadó, Budapest, pp. 67-91.
88. KOVÁCS Z. 2005: A társadalmi-gazdasági átalakulás területi jellemzői Budapest városrégiójában. In: DÖVÉNYI Z. – SCHWEITZER F. (szerk.): *A földrajz dimenziói: tiszteletkötet a 65 éves Tóth Józsefnek*. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest, pp. 59-82.
89. KOVÁCS Z. – DOUGLAS M. 1996: A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*. 45. 1-2. pp. 101-117.
90. KÖRNER ZS. 2004: *A teleszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1945*. Terc Kft., Budapest, 195 p.
91. KRUPICKAITE, D. – POČIŪTĖ, G. 2009: Gated and Guarded Housing in Lithuania. In: SMIGIEL, C. (ed.): *Forum IfL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 75-81.
92. KUPPINGER, P. 2005: Exclusive Greenery: new gated communities in Cairo. *City & Society*, 16. 2. pp. 35-61.
93. LANDMAN, K. 2006: Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood enclosures. *GeoJournal*, 66, pp. 133-146.
94. LATTRÉ, B. 2008: Private woonbuurten of hypersuburbanisatie, *Agora*, 24. 4, pp. 31-33.
95. LE GOIX, R. 2006: Gated communities as predators of public resources. The outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 76-91.
96. LE GOIX, R. – WEBSTER, C. 2008: Gated communities. *Geography Compass*, 2. 4., pp. 1189-1214.
97. LE GOIX, R. – CALLEN, D. 2010: Production and social sustainability of Private Enclaves in Suburban Landscapes: French and US Long-Term Emergence of Gated Communities and Private Streets. In: BAGAEEN, S. – UDUKU, O. (eds.): *Gated*

- Communities. Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments. Earthscan, London–Washington, pp. 115-130.
98. LEFEVBRE, H. 1991: The production of space. Blackwell, Oxford, 454 p.
 99. LEISCH, H. 2002: Gated communities in Indonesia. *Cities*, 19. 5. pp. 341-350.
 100. LEMANSKI, C. 2006: Spaces of Exclusivity or Connection? Linkages between a Gated Community and its Poorer Neighbour in a Cape Town Master Plan Development. *Urban Studies*, 43. 2. pp. 397-420.
 101. LENTZ, S. 2006: More gates, less community? Gated housing in Russia. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 206-221.
 102. LETENYEI L. 2005: Településkutatás. I. kötet. L'Harmattan – Ráció Kiadó. Budapest, 313 p.
 103. LETTRICH E. 1968: Kecskemét és tanyavilága. Akadémiai Kiadó, Budapest, 125 p.
 104. LEVI, R. 2009: Gated Communities in Law's Gaze: Material Forms and the Production of a Social Body in Legal Adjudication. *Law & Social Inquiry*, 43. 2. pp. 635-669.
 105. LOCSMÁNDI, G. – PÉTERI, G. – VARGA-ÖTVÖS, B. 2000: Urban planning and capital investment financing in Hungary. Open Society Institute, Local Government and Public Service Reform Initiative. Budapest, 109 p.
 106. LOPEZ, R. 1996: Neue soziale Apartheid – Festungstädte nur für die Reiche. In: BLUM, E. – BIEL M. (Hrsg.): *Wem gehört die Stadt? Armut und Obdachlosigkeit in den Metropolen*. Lenos, Basel, pp. 51-59.
 107. LOW, S. 2004: *Behind the Gates. Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge, New York – London, 275 p.
 108. LUYMES, D. 1997: The fortification in suburbia: investigating the rise of enclave communities. In: *Landscape and Urban Planning*, 39. 2-3. pp. 187-203.
 109. MANZI, T. – SMITH-BOWERS, B. 2005: Gated communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion? *Housing Studies*, 20. 2. pp. 345-359.
 110. MARCUSE, P. 1997a: Walls of fear and walls of support. In: ELLIN, N. (ed.): *Architecture of fear*. Princeton Architectural Press, New York, pp. 101-114.
 111. MARCUSE, P. 1997b: The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave. *American Behavioral Scientist*, 41. 3., pp. 311-326.
 112. MAYRING, P. 2008: *Qualitative Inhaltsanalyse*. Beltz Verlag, Weinheim – Basel, 135 p.
 113. MCCABE, C. B. 2006: Privatizing Urban Services Through Homeowners Associations: The Potential and Practice in Phoenix. *International Journal of Public Administration*, 29. 10-11. pp. 837-847.
 114. MCKENZIE, E. 1994: *Privatopia: Homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven and London: Yale University Press, 237 p.
 115. MCKENZIE, E. 2006: The dynamics of privatopia. Private residential governance in the USA. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities. Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 9-30.
 116. MENDÖL T. 1963: *Általános településföldrajz*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 567 p.
 117. MÉSZÁROS R. (szerk.) 1990: *Az urbanizáció térbeli folyamatai Szegeden*. JATE Kiadó, Szeged. 156 p.
 118. MÉSZÁROS R. 1994: *A település térbelisége*. JATE Press Kiadó, Szeged, 156 p.
 119. MOLNÁR E. 2009: Egy könyv apropóján...: bepillantás a lakóparkok világába. *Debreceni Disputa*, 7. 3. pp. 30-34.
 120. MOSTOWSKA, M. 2009: Provision of private services and enforcing neighbours' behaviour in one of Warsaw's gated neighbourhoods. In: SMIGIEL, C. (ed.): *Forum IfL*

- Gated and Guarded Housing in Eastern Europe. Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 69-74.
121. MÜLLER-FRIEDMAN, F. 2008: Toward a (post)apartheid architecture? A view from Namibia. *Planning Perspectives*, 23. 1. pp. 29-48.
 122. NABIELEK, K. 2009: A morphological analysis of Enclosed Residential Domains in the Netherlands: constructing a typology and setting out planning implications. Conference Paper, 5th International Conference of the Research Network "Private Urban Governance & Gated Communities", Santiago
 123. NAGY, E. 2005: Retail Restructuring and Emerging Spatial Patterns of Consumption: New Aspects Development Disparities in Hungary. In: BARTA, GY. – G. FEKETE, É – SZÖRÉNYINÉ K., I. – TIMÁR, J. (eds.): *Hungarian Spaces and Places: Patterns of Transition*. Pécs, Centre for Regional Studies, pp. 161-181.
 124. NAGY E. 2010: A tőkeáramlás és a globális kereskedelem földrajzi dimenziói. In: MÉSZÁROS R. és munkaközössége: *A globális gazdaság földrajzi dimenziói*. Akadémiai Kiadó, Budapest, pp. 278-308.
 125. NAGY E. – NAGY G. – KISS J. P. 2003: Szeged: kihasználatlan tartalékok és részsikerek. In: TIMÁR J. – VELKEY G. (szerk.): *Várossiker alföldi nézőpontból*. MTA RKK ATI, Békéscsaba-Budapest, pp. 120-162.
 126. NEWMAN, O. 1996: *Creating Defensible Space*. U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Washington, 124 p.
 127. PAAL, M. 2003: Current trends in socio-economic developments in European agglomerations – case studies in Vienna, Paris and Barcelona. SCORUS Satellite Conference Potsdam.
 128. PACIONE, M. 2006: Proprietary residential communities in the United States. *Geographical Review*, 96. 4. pp. 523-566.
 129. PÁL V. – BOROS L. 2010: A globális gazdaság területi jellemzői. In: MÉSZÁROS R. és munkaközössége: *A globális gazdaság földrajzi dimenziói*. Akadémiai Kiadó, Budapest, pp. 123-171.
 130. PETRI, O. V. – AXENOV, K. E. – KRUTIKOV, S. A. 2009: General description & assessment of gated and guarded neighborhoods in Saint-Petersburg, kézirat, DFG nemzetközi kutatás, 4 p.
 131. POLANSKA D. V. 2010: The emergence of gated communities in post-communist urban context: and the reasons for their increasing popularity. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25. 3, pp. 295-312.
 132. PUSKÁS H. 2002: Ipari parkok és lakóparkok, mint modern települési elemek megjelenése Kecskeméten. Kézirat. SZTE Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, 78 p.
 133. PUSZTAI F. (szerk.) 2003: *Magyar értelmező kéziszótár*. Akadémiai Kiadó, Budapest, p. 789.
 134. READ, B. L. 2008: Assessing Variation in Civil Society Organizations: China's Homeowner Associations in Comparative Perspective. *Comparative Political Studies*, 41. 9. pp. 1240-1265.
 135. RECHNITZER J. 1993: Szétszakadás vagy felzárkózás: a térszerkezetet alakító innovációk. MTA Regionális Kutatások Központja, Győr, 208 p.
 136. ROITMAN, S. 2005: Who segregates whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*, 20. 2. pp. 303-321.
 137. ROMING, K. 2005: The Upper Sonorian Lifestyle: Gated Communities in Scottsdale, Arizona. *City & Community*, 4. 1. pp. 67-86.

138. SABATINI, F. – SALCEDO, R. 2007: Gated Communities and the Poor in Santiago, Chile: Functional and Symbolic Integration in a Context of Aggressive Capitalist Colonization of Lower-Class Areas. *Housing Policy Debate*, 18. 3. pp. 577-606.
139. SALCEDO, R. – TORRES, A. 2004: Gated communities in Santiago: Wall or Frontier? *International Journal of Urban and Regional Research*, 28. 1, pp. 27-44.
140. SASSEN, S. 2000: The Global City: Strategic Site/New Frontier. *American Studies*, 41. 2. pp. 79-95.
141. SHATKIN, G. 2008: The city and the bottom line: urban megaprojects and the privatization of planning in Southeast Asia. *Environment and Planning A*, 40. 2. pp. 383-401.
142. SMART, A. – ZHANG, L. 2006: From the Mountains and the Fields: The Urban Transition in the Anthropology of China. *China Information*, 20. pp. 481-518.
143. SMIGIEL, C. (ed.) 2009a: Forum IfL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe, Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, 102 p.
144. SMIGIEL, C. 2009b: Preface and introduction. In: SMIGIEL (ed.) 2009: Forum IfL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe, Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 29-34.
145. SMIGIEL, C. 2009c: Between Gentrification and a Downward Spiral: Socio-spatial change and persistence in residential neighbourhoods of selected Central and Eastern European urban regions”, DFG nemzetközi kutatás módszertani segédletei, 2009
146. SOUZA, DE M. 2007: Gated communities: The new ideal way of life in Natal, Brazil. *Housing Policy Debate*, 18. 3. pp. 557-576.
147. STOYANOV, P. – FRANTZ, K. 2006: Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *Geojournal*. 66, 1-2., pp. 57-63.
148. SWNYGEDOUW, E. 2004: Globalization or 'glocalization'? Networks, territories and re-scaling. *Cambridge Review of International Affairs*, 17. 1. pp. 25-48.
149. SZELÉNYI I. – KONRÁD GY. 1969: Az új lakótelepek szociológiai problémái. Akadémiai Kiadó, Budapest, 212 p.
150. THUILLER, G. 2005: Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning. *Housing Studies*, 20. 2. pp. 235-254.
151. TIMÁR J. 2001: Mégis, kinek az érdeke? Szuburbanizáció a kapitalizálódó Magyarországon. I. Magyar Földrajzi Konferencia, Szeged, 2001. okt. 25-27, CD-ROM melléklet
152. TIMÁR J. – NAGY E. 2007: A középvárosi dzsentifikáció és társadalmi hatásai a poszt szocialista Magyarországon. In: ENYEDI GY. (szerk.): A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. Magyarország az ezredfordulón. Stratégiai tanulmányok a Magyar Tudományos Akadémián. Műhelytanulmányok. Budapest, MTA Társadalomkutató Központ. pp. 293-317.
153. TÓTH B. 2006: Elhantolt hegedűk: ötvenéves volt a Szegedi Hangszergyártó Kft. Bába Kiadó, Szeged, 155 p.
154. TÓTH Z. 1997: A települések világa. Ponte Press Kiadó, Pécs, 211 p.
155. TÓTH Z. 2000: Az épített környezet. In: ENYEDI GY. (szerk.): Magyarország településkörnyezete. MTA, Budapest pp. 151-185.
156. UDUKU, O. 2010: Lagos: 'Urban Gating' as the Default Condition. In: BAGAEEN, S. – UDUKU, O. (eds.): Gated Communities. Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments. Earthscan, London- Washington, pp. 39-49.
157. VAN MELIK, R. – VAN AALST, I. – VAN WEESEP, J. 2009: The private sector and public space in Dutch city centres. *Cities*, 26, 4. pp. 202-209.
158. VARJÚ V. 2008: A stratégia környezeti vizsgálat helye a terület- és településfejlesztésben. *Földrajzi Közlemények*, 132. 2. pp. 213-219.

159. VÁMOS D. 2003: Fogyasztás és lakásépítés: a lakóparkok világa. A lakásépítés strukturális változásai a rendszerváltás utáni Magyarországon. *Kortárs Építészet*, 5. 2., 6. 1.
160. VEDRÉDI K. 2010: Szegedi közösségi terek fejlesztéseinek vizsgálata. Kézirat, Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged, 65 p.
161. VESSELINOV, E. 2008: Members Only: Gated Communities and Residential Segregation in the Metropolitan United States. *Sociological Forum*, 23. 3. pp. 536-555.
162. VESSELINOV, E. – CAZZESUS, M. 2007: Gated Communities and Spatial Inequality. *Journal of Urban Affairs*, 29. 2. pp. 109-127.
163. WALKS, A. R. 2009: Electoral behaviour behind the gates: partisanship and political participating among Canadian gated community residents. *Area*, 42. 1. pp. 7-24.
164. WANG, J. 2008: The 'People's City'. *Architectural Design*, 78. 5. pp. 44-47.
165. WEBSTER, C. 2002: Property rights and the public realm: gates, green-belts and Gemeinschaft. *Environment and Planning B*, 29. 3. pp. 397-412.
166. WEBSTER, C. – GLASZE, G. – FRANTZ, K. 2002: The global spread of gated communities. Guest Editorial, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29. 3. pp. 315-320.
167. WEBSTER, C. – WU, F. – ZHAO, J. 2006: China's modern gated cities. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 153-169.
168. WEHRHAHN, R. – RAPOSO, R. 2006: The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain. In: GLASZE, G. – WEBSTER, C. – FRANTZ, K. (eds.): *Private cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London–New York, pp. 170-189.
169. ZIKKERT Z. A. 2009: Lakóparkokkal kapcsolatos településfejlesztési és településrendezési kérdések Zugló példáján. Kézirat, Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, 55 p.

Felhasznált források

- [1]: <http://www.gated-communities.de/index.htm> (letöltve: 2009. márc. 9.)
- [2]: <http://dictionary.reference.com/browse/gated%20community> (letöltve: 2010. dec.7.)
- [3]: <http://4d.uni-corvinus.hu/?p=783> (letöltve: 2011. márc. 19.)
- [4]: http://hetivalasz.hu/uzlet/beszukult-terek-20727/?cikk_ertekel=1&ertekeles=2 (letöltve: 2010. dec. 15.)
- [5]: http://www.napi.hu/ingatlan/mi_a_baj_a_lakoparkokkal.331653.html (letöltve: 2009. jan. 25.)
- [6]: <http://www.ingatlanmax.hu/index.php?o=22&id=59> (letöltve: 2008. jan. 2.)
- [7]: http://www.delmagyar.hu/szeged_hirek/lakoparkszigetek_a_varos_terkepen/120569/ (letöltve: 2008. jan. 2.)
- [8]: <http://www.lakopark.lap.hu> (letöltve: 2010. dec. 14.)
- [9]: <http://www.fotliget.hu/>, (letöltve: 2010. dec. 14.)
- [10]: <http://www.caionline.org/info/research/Pages/default.aspx> (letöltve: 2010. dec. 7.)
- [11]: <http://www.sotogrande.net/> (Spanyolország, letöltve: 2008. jan. 24.)
- [12]: <http://www.forbes.com/lists> (letöltve: 2011. jan. 20.)
- [13]: http://www.brandtrend.hu/hir/5075/javulhat_a_globalis_ingatlanpiac.html (letöltve: 2011. márc. 20.)
- [14]: Nagy Gábor: Kínai megrendelésekre váró ingatlanpiac. Nagy kanállal mérnek. Heti Világgazdaság, 32. 13. 2011. ápr. 2., pp. 49-52.
- [15]: Vitéz F. Ibolya: A magyar építőipar borús kilátásai. Van lejjebb. Heti Világgazdaság, 32. 13. 2011. ápr. 2., pp. 52-54.
- [16]: 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról (2011. jan. 23-án hatályos állapot)
- [17]: 1997. évi LXXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (2011. jan. 23-án hatályos állapot)
- [18]: 1997. évi 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (2011. jan. 23-án hatályos állapot)
- [19]: 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (2011. jan. 23-án hatályos állapot)
- [20]: 1991.évi XXXIII. törvény egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról (a jogszabály 2011. jan.23-án hatályos változata)
- [21]: <http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1006.pdf> (letöltve: 2011. jan. 2.)
- [22]: http://apps.isiknowledge.com/summary.do?qid=14&product=WOS&SID=R1%40fjcPgKMFjAfIH7Po&search_mode=GeneralSearch (letöltve: 2011. jan. 6.)
- [23]: <http://szegedma.hu/hir/szeged/2009/05/demonstracio-a-varoshaza-elott-egy-kertvarosert.html> (letöltve: 2011. jan. 4.)
- [24]: <http://bodishegy.fw.hu/> (letöltve: 2011. jan. 18.)
- [25]: http://www.piliscsaba.hu/piliscsaba/uploads/media/2007_~2008_~2009_~2010_~2011 (letöltve: 2011. jan. 11.)
- [26]: http://piliscsaba.hu/piliscsaba/uploads/media/Telepuelesfejlesztesi_koncepcio_-_Piliscsaba_2010.pdf (letöltve: 2010. nov. 25.)
- [27]: http://www.szegedvaros.hu/letoltesek/cat_view/302-varosfejlesztas.html (letöltve: 2010. jún. 6.)
- [28]: http://www.szegedvaros.hu/downloads/onkormanyzati_anyagok/HVFK.pdf (letöltve: 2010. dec. 9.)
- [29]: <http://www.alfoldinfo.hu/kecskemet/koncepcio/tartalom.html> (letöltve: 2011. jan. 9.)
- [30]: <http://www.alfoldinfo.hu/kecskemet/ivs/> (letöltve: 2011. jan. 7.)

- [31]: Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 22/2007. (X.31) számú rendelete Piliscsaba helyi építési szabályzatáról, 2007. (kidolgozó: Budapest Főváros Városerőltési Tervező Kft.) 38 p.
- [32]: <http://www.szegedvaros.hu/szesz2009/egyseges2008.pdf> (letöltve: 2011. jan. 11.)
- [33]: http://kecskemet.hu/doc/hesz0_0.doc (letöltve: 2011. jan. 3.)
- [34]: <http://ingatlanmagazin.com/ingatlanpiac/igazi-elit-kornyek-ahol-tilos-a-lakopark-epites-mennyiert-vehetunk-hazat-solymaron-es-nagykovacsiban/2/> (letöltve: 2010. dec. 14.)
- [35]: <http://www.piliscsabaert.net/egym2001dec/2001dec.htm> (letöltve: 2010. nov. 30.)
- [36]: KSH, Lakásstatisztikai évkönyv, 2009. KSH, 2010, CD-ROM
- [37]: <http://www.palazzodorottya.com/html/main.htm> (letöltve: 2010. dec. 7.)
- [38]: <http://www.alfoldinfo.hu/kecskemet/ivs/> (letöltve: 2011. jan. 7.)
- [39]: <http://nol.hu/archivum/archiv-410642> (letöltve: 2010. dec. 5.)
- [40]: http://hvg.hu/itthon/20090902_kecskemet_Mercedes_ingatlan_HVG (letöltve: 2010. dec. 5.)
- [41]: Szeged várostérkép. Fírbás-Térkép Stúdió Bt., 2008
- [42]: http://www.aranyhomok.hu/images/terkep09/kecskemet/adalek/kecskemet_varos_kozigter.jpg (letöltve: 2010. jan. 5.)
- [43]: freytag & berdnt budapest Kft, Budapest, Kecskemét és környéke térkép, 2009
- [44]: Ingatlanfejlesztő cég, 2010
- [45]: <http://www.magdolnahazak.hu/> (letöltve: 2009. dec. 4.)
- [46]: <http://villaparadiso.hu/> (letöltve: 2009. dec. 2.)
- [47]: <http://tiszapalota.realhungary.hu/> (letöltve: 2011. jan. 6.)
- [48]: <http://www.arboretumlakopark.hu/> (letöltve: 2011. jan. 15.)
- [49]: <http://www.nogoland.com/urban/publications/urbanisme2.htm> (letöltve: 2008. aug. 12.)
- [50]: <http://www.move.com/trends/gated-communities-pros-and-cons/> (letöltve: 2011. jan. 12.)
- [51]: <http://blogln.ning.com/photo/paraisopolis-tuca-vieira> (letöltve: 2010. jan. 25.)
- [52]: http://www.monnedecroix.fr/media/images/Prestations_Exterieures/miniatures/LeDomaineDeLardenne_01.jpg , (letöltve: 2008. jan. 25.)

Köszönetnyilvánítás

A dolgozat elkészítése során nagyon sok segítséget kaptam. Köszönetemet fejezem ki Dr. Csatári Bálint Egyetemi Docens Úrnak a dolgozat egészét végigkísérő témavezetői munkájáért, hasznos tanácsaiért, észrevételeiért és türelméért. Külön köszönettel tartozom Neki a kecskeméti mintaterületen végzett kutatásban nyújtott sokoldalú segítségéért.

Köszönettel tartozom Dr. Kovács Zoltán Tanszékvezető Professzor Úrnak, aki sokoldalú támogatásával járult hozzá a dolgozat megszületéséhez. Ehhez kötődően a lakóparkok vizsgálatával foglalkozó nemzetközi kutatásba való bevonással, és a piliscsabai mintaterület bejárásával nyújtott segítségével is hozzájárult a disszertáció elkészítéséhez.

Köszönet illeti Dr. Mészáros Rezső Akadémikus Urat a dolgozattal kapcsolatos hasznos tanácsaiért, javaslataiért és észrevételeiért, korábbi Tanszékvezetőmként való sokoldalú támogatásáért.

Köszönetemet fejezem ki Dr. Pál Viktor Adjunktusnak a dolgozattal kapcsolatos segítőkészségét, hasznos javaslatait, és a piliscsabai esettanulmány szereplőivel való kapcsolatfelvétel megkönnyítését, valamint a különböző egyéb kérdéseket illető hasznos közreműködését.

Köszönetem nyilvánítom Dr. Boros Lajos Adjunktusnak a disszertációval kapcsolatos, segítő észrevételeiért és javaslataiért, és a PhD-szervezési folyamata során felmerülő különböző kérdésekben való segítségéért is.

Köszönöm Tóth Adrienn Ilonának a szegedi mintaterületen, Bágya János Lászlónak a budapesti agglomerációban való kutatási segítségét, valamint a kecskeméti esettanulmány kérdőívezését végző, további szegedi és kecskeméti hallgatók munkáját.

Hálás vagyok továbbá Mindazoknak, akik a kutatásomat észrevételeikkel és javaslataikkal, illetőleg részvételükkel és közreműködésükkel segítették.

Végül, de nem utolsó sorban köszönettel tartozom Családomnak, köztük Feleségemnek támogatásukért.

1. melléklet. Kérdőív (kecskeméti esettanulmány)

Sorszám: Kérdőbiztos neve: Lekérdezés dátuma: 2010. júl.

Ez a kérdőív egy lakóparkokkal kapcsolatos kecskeméti kutatás része. A kutatás célja, hogy sokféle szempont alapján megvizsgálja a kecskeméti lakóparkokat és a környéküket. **A válaszadás önkéntes és névtelen, a kért adatokat csak kutatási célokra használjuk.**

A segítségét előre is köszönjük!

Hegedűs Gábor, tanársegéd, Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, 6701 Szeged, Pf. 650., 06 62 544 176

1. Hallott-e már a lakópark kifejezésről?

1. igen 2. nem 88. nem tudja 99. nem válaszolt

2. Mit ért Ön a lakópark fogalmán?

1. elkerített új lakóterület 2. a lakóinak különleges szolgáltatásokat nyújtó új lakóterület
3. elkerített, a lakóinak különleges szolgáltatásokat nyújtó új lakóterület 4. újabb építésű lakótelep
5. újabb építésű, viszonylag nagyobb méretű ingatlanok általános elnevezése
6. egyéb:

88. nem tudja 99. nem válaszolt

3. Van-e az Ön lakóhelyének közelében lakópark vagy annak / hasonlóan nevezett lakóterület?

1. igen 2. nem (ugrás a 6. kérdésre!) 88. nem tudja 99. nem válaszolt

4. Ha van, akkor meg tudná-e adni az Önhöz legközelebb fekvő lakópark nevét?

55. jól adta meg 66. nem jól adta meg 88. nem tudja 99. nem válaszolt

5. Hogyan hallott / szerzett tudomást először erről a lakóparkról?

2. nem tud / nem hallott a lakóparkról 88. nem tudja 99. nem válaszolt

6. Láttá-e a lakópark reklámjait?

1. igen 2. nem (ugrás a 8. kérdésre, és a 13. kérdés kimarad!) 88. nem tudja 99. nem válaszolt

7. Ha igen, akkor először hol?

1. helyi sajtó 3. internet 5. rádió
2. országos sajtó 4. televízió 6. plakát/poszter
7. egyéb: 88. nem tudja 99. nem válaszolt

8. Tudomása szerint mi volt korábban a lakópark helyén / hogyan hasznosították korábban a területét?

88. nem tudja (ugrás a 10. kérdésre!) 99. nem válaszolt

9. Egyetért-e az említett terület használatának megváltozásával, vagy sem? Indokolja, hogy miért!

1. igen, éspedig emiatt:
.....
.....
2. nem, éspedig emiatt:
.....
.....
88. nem tudja 99. nem válaszolt

10. A véleménye szerint leginkább miért hozhatták létre a lakóparkot?

1. alapvetően az önkormányzat érdekei miatt 2. alapvetően az ingatlanfejlesztők érdekei miatt
3. alapvetően a lakóparkba költözők igényei miatt
4. egyéb:
88. nem tudja 99. nem válaszolt

11. Odaköltözne-e az Önhöz közeli lakóparkba, vagy sem? Értékelje egy nyolcfokozatú skálán, ahol 1: egyáltalán nem, 8: teljes mértékben!

1 2 3 4 5 6 7 8
88. nem tudja 99. nem válaszolt

12. Miért ez a véleménye?

.....
.....
.....

13. Mekkora szerepe van ebben a lakópark reklámjainak? Értékelje egy nyolcfokozatú skálán, ahol 1: egyáltalán nincs szerepe, 8: igen nagy szerepe van!

1 2 3 4 5 6 7 8
66. nincsenek ilyen reklámok 77. nem ismeri ezeket a reklámokat 88. nem tudja 99. nem válaszolt

14. Járt-e már a lakóparkban?

1. igen 2. nem (ugrás a 16. kérdésre!) 99. nem válaszolt

15. Hogyha igen, akkor hogyan, milyen módon tudott bemenni a lakóparkba és kimenni onnan (például bejutás helye, ellenőrzés módja, bejelentkezés, személyes adatainak a rögzítése)?

.....
.....
.....

88. nem tudja 99. nem válaszolt

16. Hogyan jellemezné röviden a lakóparkot (például beépítés módja, ingatlanok típusai, létesítmények és szolgáltatások)?

.....
.....
.....

88. nem tudja 99. nem válaszolt

17. Hogyan jellemezné általánosságban az ott élőket (például életkor, foglalkozás, családi állapot, életmód)?

.....
.....
.....

88. nem tudja 99. nem válaszolt

18. Ismer-e Ön valakit a lakóparkban (rokonok, barátok, ismerősök)? (Több válasz is bejelölhető az "igen" csoporton belül.)

1. igen, rokonokat 4. igen, egyéb ott lakókat:
2. igen, barátokat 5. nem
3. igen, ismerőseket 99. nem válaszolt

19. Ön szerint milyen a véleményük a lakóparkban élőknek az Ön környékéről? Értékelje egy nyolcfokozatú skálán, ahol 1: igen rossz a véleményük róla, 8: igen jó a véleményük róla!

1 2 3 4 5 6 7 8
88. nem tudja 99. nem válaszolt

20. Tud-e valamilyen, a lakóparkhoz kapcsolódó korábbi vagy mostani konfliktusról (például a lakópark és környéke vagy például a lakópark és a település vezetése között)?

1. igen, és pedig:
.....
2. nem 88. nem tudja 99. nem válaszolt

21. Mi az Ön legmagasabb iskolai végzettsége?

1. 8 általános, 6 elemi, vagy kevesebb 3. szakmunkásképző 5. egyéb:
2. érettségi (technikum is) 4. főiskola, egyetem 99. nem válaszolt

22. Mi az Ön foglalkozása? 99. nem válaszolt

23. Hol él Ön jelenleg (település)? település, 99. nem válaszolt
..... utca / tér / út, [egyéb közterület típusa:]

24. Ön mióta él a jelenlegi háztartásában?

..... [évszám] óta 88. nem tudja 99. nem válaszolt

25. Neme: 1. férfi 2. nő

26. Mikor született Ön? évben 99. nem válaszolt

2. melléklet. A kecskeméti esettanulmányban végzett kérdőívezés eredményei

11. táblázat. A környéki lakóparkok ismerete (3. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Van-e az Ön lakóhelyének közelében lakópark vagy annak / hasonlóan nevezett lakóterület?								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
igen	210	94,2%	99	98,0%	43	89,6%	68	91,9%
nem	10	4,5%	1	1,0%	5	10,4%	4	5,4%
nem tudja	3	1,3%	1	1,0%	0	0,0%	2	2,7%
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

12. táblázat. A lakópark létesítésének okai (10. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Miért építették meg a lakóparkot?								
	összesen		ARB ²²	ARB%	CEN ²³	CEN%	FOR ²⁴	FOR%
alapvetően az ingatlanfejlesztők érdekei miatt	124	55,6%	62	62,0%	32	66,7%	30	41,1%
alapvetően a lakóparkba költözők igényei miatt	67	30,0%	27	27,0%	9	18,8%	31	42,5%
alapvetően az önkormányzat érdekei miatt	23	10,3%	7	7,0%	7	14,6%	9	12,3%
nem tudja	9	4,0%	5	5,0%	0	0,0%	4	5,5%
összesen	223	100,00%	100	100,0%	48	100,0%	73	100,0%

²² Arborétum lakópark

²³ Centrál lakópark

²⁴ Forrás lakópark

13. táblázat. A lakóparkok építéséről való vélemény (9. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Egyetért-e a területhasználat megváltozásával (a lakópark megépítésével)?								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
igen	115	51,6%	59	58,4%	21	43,8%	35	47,3%
nem	34	15,2%	16	15,8%	10	20,8%	8	10,8%
nem tudja	20	9,0%	6	5,9%	1	2,1%	13	17,6%
nem válaszolt	3	1,3%	2	2,0%	0	0,0%	1	1,4%
a kérdés átugrása (8. kérdés: nem tudja, hogy mi volt a lakópark helyén)	51	22,9%	18	17,8%	16	33,3%	17	23,0%
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

14. táblázat. A lakóparkok építése mellett szóló érvek (9. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Miért ért egyet a területhasználat megváltozásával?								
	összesen	összesen %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
lakhatási lehetőség	36	31,6%	20	34,5%	9	42,9%	7	20,0%
esztétikus lakások	26	22,8%	6	10,3%	3	14,3%	17	48,6%
a hely kihasználása	18	15,8%	11	19,0%	4	19,0%	3	8,6%
egyéb	14	12,3%	7	12,1%	1	4,8%	6	17,1%
elhanyagoltság megszüntetése	10	8,8%	6	10,3%	3	14,3%	1	2,9%
alkalmas lakásépítési hely	5	4,4%	5	8,6%	0	0,0%	0	0,0%
a város érdeke	5	4,4%	3	5,2%	1	4,8%	1	2,9%
összesen²⁵	114	100,0%	58	100,0%	21	100,0%	35	100,0%

²⁵ Itt és a 16. táblázat összesen értékébe csak a kérdésre szöveges formában való válaszokat számítottam bele.

15. táblázat. A lakóparkok építésének ellenérvei (9. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Miért nem ért egyet a területhasználat megváltozásával?</i>								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
zöldterület károsítása	10	31,3%	6	37,5%	4	44,4%	0	0,0%
egyéb	9	28,1%	5	31,3%	1	11,1%	3	42,9%
természetvédelmi szempontok	4	12,5%	2	12,5%	1	11,1%	1	14,3%
túlszűfoltosság	4	12,5%	0	0,0%	1	11,1%	3	42,9%
rossz helykiválasztás	3	9,4%	3	18,8%	0	0,0%	0	0,0%
ingatlanának kisajátítása	2	6,3%	0	0,0%	2	22,2%	0	0,0%
összesen	32	100,0%	16	100,0%	9	100,0%	7	100,0%

16. táblázat. A környékükön élők által ismert, lakóparkokkal kapcsolatos konfliktusok (20. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Tud-e a lakóparkhoz kapcsolódó konfliktusról?</i>									
		összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
nem		168	86,2%	76	83,5%	39	84,8%	53	91,4%
igen	igen összesen		13,8%		16,5%		15,2%		8,6%
	az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos	11	5,6%	6	6,6%	5	10,9%	0	0,0%
	a lakóparkban élők közötti	5	2,6%	3	3,3%	1	2,2%	1	1,7%
	egyéb	4	2,1%	2	2,2%	1	2,2%	1	1,7%
	a kivitelezéssel kapcsolatos	3	1,5%	2	2,2%	0	0,0%	1	1,7%
	a lakóparkon belüli bűnözés	2	1,0%	1	1,1%	0	0,0%	1	1,7%
	a lakóparkok és a környékük közötti	2	1,0%	1	1,1%	0	0,0%	1	1,7%
nem tudja		28	12,6%	10	9,9%	2	4,2%	16	21,6%
érdemben válaszolók összesen		195		91		46		58	
összesen		223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

17. táblázat. A környéken élők lakóparkbeli látogatásai (14. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Járt-e már a lakóparkban?</i>								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
nem	126	56,5 %	57	56,4 %	25	52,1 %	44	59,5 %
igen	97	43,5 %	44	43,6%	23	47,9%	30	40,5 %
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

18. táblázat A környéken élők lakóparkbeli társadalmi kapcsolatai (18. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Ismer-e Ön valakit a lakóparkon belül?</i>									
		összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
igen	igen összesen	134	55,6%	50	46,3%	36	69,2%	48	59,3%
	igen, ismerőseket	70	29,0%	26	24,1%	21	40,4%	23	28,4%
	igen, barátokat	42	17,4%	16	14,8%	11	21,2%	15	18,5%
	igen, rokonokat	11	4,6%	3	2,8%	2	3,8%	6	7,4%
	igen, egyéb ott lakókat	11	4,6%	5	4,6%	2	3,8%	4	4,9%
nem		105	43,6%	57	52,8%	16	30,8%	32	39,5%
nem válaszolt		2	0,8%	1	0,9%	0	0,0%	1	1,2%
összesen²⁶		241	100,0%	108	100,0%	52	100,0%	81	100,0%

²⁶ Több válaszlehetőséget is megnevezhettek a kérdezettek.

19. táblázat. A lakópark definiálása (2. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Mit ért lakópark alatt?				
	ARB	CEN	FOR	összesen
elkerített, a lakóinak különleges szolgáltatásokat nyújtó új lakóterület	45	13	28	86
elkerített, a lakóinak különleges szolgáltatásokat nyújtó új lakóterület %	45,0%	27,1%	37,3%	38,6%
elkerített új lakóterület	24	13	13	50
elkerített új lakóterület %	24,0%	27,1%	17,3%	22,4%
újabb építésű lakótelep	10	6	15	31
újabb építésű lakótelep %	10,0%	12,5%	20,0%	13,9%
újabb építésű, viszonylag nagyobb méretű ingatlanok általános elnevezése	5	12	10	27
újabb építésű, viszonylag nagyobb méretű ingatlanok általános elnevezése %	5,0%	25,0%	13,3%	12,1%
a lakóinak különleges szolgáltatásokat nyújtó új lakóterület	12	4	7	23
a lakóinak különleges szolgáltatásokat nyújtó új lakóterület %	12,0%	8,3%	9,3%	10,3%
egyéb	4	0	2	6
egyéb %	4,0%	0,0%	2,7%	2,7%
összesen	100	48	75	223

20. táblázat. A lakóparkok építészeti-műszaki szempontú jellemzése (16. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Hogyan jellemezné röviden a lakóparkot (például beépítés módja, ingatlanok típusai, létesítmények és szolgáltatások)?								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
igényes	51	22,9%	22	21,8%	12	25,0%	17	23,0%
modern	25	11,2%	11	10,9%	5	10,4%	9	12,2%
túlsúfolt	24	10,8%	6	5,9%	9	18,8%	9	12,2%
elzárkózó	23	10,3%	18	17,8%	3	6,3%	2	2,7%
egyéb	16	7,2%	8	7,9%	3	6,3%	5	6,8%
átlagos	15	6,7%	10	9,9%	2	4,2%	3	4,1%
jól felszerelt	13	5,8%	9	8,9%	2	4,2%	2	2,7%
társasházaszerű	10	4,5%	1	1,0%	1	2,1%	8	10,8%
igénytelen	7	3,1%	5	5,0%	0	0,0%	2	2,7%
lakótelepszerű	7	3,1%	0	0,0%	3	6,3%	4	5,4%
családi ház jellegű	6	2,7%	1	1,0%	4	8,3%	1	1,4%
luxus jellegű	6	2,7%	4	4,0%	2	4,2%	0	0,0%
biztonságos	4	1,8%	2	2,0%	1	2,1%	1	1,4%
nem tudja	16	7,2%	4	4,0%	1	2,1%	11	14,9%
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

21. táblázat. A lakóparkokban élők anyagi helyzet alapján való jellemzése (17. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

Hogyan jellemezné röviden a lakóparkban élőket (anyagi helyzet)?								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
gazdag	62	27,8%	29	28,7%	14	29,2%	19	26,4%
jobbmódú	20	9,0%	12	11,9%	3	6,3%	5	6,9%
középosztály	9	4,0%	7	6,9%	0	0,0%	2	2,8%
felsőosztály	6	2,7%	4	4,0%	2	4,2%	0	0,0%
vegyes	6	2,7%	2	2,0%	0	0,0%	4	5,6%
felsőközéposztály	4	1,8%	4	4,0%	0	0,0%	0	0,0%
közép- és felsőosztály	4	1,8%	3	3,0%	1	2,1%	0	0,0%
egyéb	3	1,3%	3	3,0%	0	0,0%	0	0,0%
ugyanolyan, mint a környékéé	3	1,3%	0	0,0%	1	2,1%	2	2,8%
nem említi	79	35,4%	27	26,7%	25	52,1%	27	37,5%
nem tudja	26	11,7%	10	9,9%	2	4,2%	12	16,7%
nem válaszol	1	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,4%
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	72	100,0%

22. táblázat A lakóparkokban élők életkor alapján való jellemzése (17. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Hogyan jellemezné röviden a lakóparkban élőket (életkor alapján)?</i>								
	összesen	összesen %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
fiatal	63	28,3%	32	31,7%	15	31,3%	16	21,6%
középkorú	42	18,8%	27	26,7%	10	20,8%	5	6,8%
vegyes	23	10,3%	6	5,9%	6	12,5%	11	14,9%
fiatal-középkorú	22	9,9%	10	9,9%	4	8,3%	8	10,8%
fiatal-nyugdíjas	9	4,0%	2	2,0%	6	12,5%	1	1,4%
ugyanolyan, mint a környékéé	3	1,3%	0	0,0%	1	2,1%	2	2,7%
egyéb	2	0,9%	1	1,0%	0	0,0%	1	1,4%
idős	2	0,9%	2	2,0%	0	0,0%	0	0,0%
nem említi	30	13,5%	11	10,9%	4	8,3%	15	20,3%
nem tudja	25	11,2%	9	8,9%	2	4,2%	14	18,9%
nem válaszol	2	0,9%	1	1,0%	0	0,0%	1	1,4%
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

23. táblázat. A lakóparkokban élők családi állapot alapján való jellemzése (17. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Hogyan jellemezné röviden a lakóparkot (a családi állapot alapján)?</i>								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
családos	80	35,9%	47	64,4%	22	45,8%	11	14,9%
vegyes	7	3,1%	0	0,0%	2	4,2%	5	6,8%
egyéb	5	2,2%	3	4,1%	1	2,1%	1	1,4%
egyedülálló	3	1,3%	2	2,7%	0	0,0%	1	1,4%
ugyanolyan, mint a környékéé	3	1,3%	0	0,0%	1	2,1%	2	2,7%
nem említi	99	44,4%	11	15,1%	20	41,7%	39	52,7%
nem tudja	25	11,2%	9	12,3%	2	4,2%	14	18,9%
nem válaszol	1	0,4%	1	1,4%	0	0,0%	1	1,4%
összesen	223	100,0%	73	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

24. táblázat. A lakóparkokban élők foglalkozás, illetve beosztás alapján való jellemzése
(17. kérdés)

(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: kérdőívezés, illetve számítás)

<i>Hogyan jellemezné röviden a lakóparkot (foglalkozás, beosztás alapján)?</i>								
	összesen	összesen, %	ARB	ARB%	CEN	CEN%	FOR	FOR%
értelmiségi	26	11,7%	19	18,8%	6	12,5%	1	1,4%
vezető beosztás	9	4,0%	5	5,0%	3	6,3%	1	1,4%
vegyes	8	3,6%	2	2,0%	1	2,1%	5	6,8%
vállalkozó	7	3,1%	5	5,0%	1	2,1%	1	1,4%
egyéb	4	1,8%	2	2,0%	1	2,1%	1	1,4%
ugyanolyan, mint a környékéé	3	1,3%	0	0,0%	1	2,1%	2	2,7%
vállalkozó-értelmiség	2	0,9%	2	2,0%	0	0,0%	0	0,0%
nem említi	138	61,9%	57	56,4%	33	68,8%	48	64,9%
nem tudja	25	11,2%	9	8,9%	2	4,2%	14	18,9%
nem válaszol	1	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,4%
összesen	223	100,0%	101	100,0%	48	100,0%	74	100,0%

3. melléklet. Interjúvázlatok

I. Interjú a lakópark fejlesztőjével / tulajdonosával

A zárt és őrzött lakópark

- Le tudná-e írni, hogy mit ért Ön lakópark kifejezés alatt?
- Tudna-e rövid jellemzést adni a projekt főbb jellemzőiről (méret, infrastruktúra, stb.)?
- Hány lakos él a lakópark területén?
- Melyek voltak az okai, hogy a lakóparkot éppen ezen a helyen hozta létre?
- Melyek voltak az okai, hogy a projektet lakóparknak tervezte meg? Hogyan merült fel ez az ötlete?
- Melyek voltak azok a jellemzők, amelyeknek a szóban forgó lakóparknak rendelkeznie kellett, és miért?
- Ki tervezte ezt a kerített és őrzött lakóparkot?
- Hogyan finanszírozta a projektet?
- Mennyibe kerül egy lakás négyzetmétere (vételi és bérleti ár, minimum és maximum értékek)?
- Mekkora a beköltözött és az üres lakások/házak, illetve az (ideiglenesen) üres lakások/házak aránya?
- Hogyan irányítják és szervezik a lakóparkot? Ki gondoskodik a menedzsmentről?
- Van-e a lakóparknak valamilyen közösségi központja vagy valamilyen létesítménye a közösségi megbeszélésekre?
- Léteznek-e a lakóparkon belüli „nyilvános” életet irányító rendszabályok/előírások?
- Vannak-e rendszeres gyűlések az ingatlanfejlesztők és a lakók (tulajdonosok vagy bérlők) között?
- Melyek az említett rendszeres gyűléseken megvitatott általános kérdések / témák? Melyek a lakók által említett főbb problémák? Melyek a konfliktusforrások?

Célcsoportok, a lakók társadalmi-gazdasági profilja

- Le tudná-e írni a lakópark lakóinak társadalmi-gazdasági jellemzőit (életkor, háztartások szerkezete, foglalkozás (pozíció), nemzetiség)?
- A tapasztalatai alapján melyek a vevők által leginkább követett / keresett szempontok, (amelyek alapján ide költöztek)? Mi a legmeglepőbb dolog (ilyen téren), amire nem számított?
- A vevők saját céljaikra használják és vásárolják a lakásokat / házakat stb., vagy jövedelmi forrásként (jövedelmi forrást hozó ingatlanként)?
- Melyek az Ön által különösen keresett / remélt célcsoportok?
- Vannak-e Önnek meghatározott kritériumai, amelyeknek a potenciális vevőknek meg kell felelniük?

Az interjúalany személyi adottságai

- Mit tanult Ön korábban?
- Hol szerezte meg a diplomáját?
- Mikor csatlakozott a céghez?

A reklámozás stratégiái

- Mennyire fontos Ön szerint a lakóparkról hirdetés, a vevők megnyerését szolgáló imázs?
- Miért fejlesztette ki éppen ezt a stratégiát, melyek voltak az ösztönzők (például a lakópark neve, az alkalmazott képek, jelek, szimbólumok)?

Az elkerítés jelensége a településen

- Hogyan jellemezné az elkerített és őrzött szomszédságok (lakóparkok) helyzetét a településen? Hány ilyen létezik helyben?
- Milyen fontosak minőségi értelemben a helyi lakáspiac számára?
- Mekkora becsülné az elkerített és az el nem kerített lakófunkciójú projektek arányát?

A közösségi és magánkapcsolatok

- Mit kell tennie annak érdekében, hogy engedélyt kapjon egy ilyen elkerített és őrzött lakópark építésére? Kérem, írja le a folyamatot!
- A közintézményektől kap-e valamilyen formájú támogatást például a föld megszerzésével kapcsolatban?
- Léteznek-e az ilyen lakóegyüttesek (lakóparkok) építésére adókedvezmények?
- Hogyan működik együtt Ön az önkormányzattal az új infrastruktúra kiépítésében?

II. Interjú a lakóparki lakosokkal

Háztartási szerkezet

- Ki él a házban / lakásban?
- A háztartás összes tagjának korát, nemét, nemzetiségét és foglalkozását megkérdezni.
- Van-e Önnek gyermeke / unokája? Milyen idősök?
- Igénybe vesz-e valamilyen fizetős segítséget a házimunkákban?
- Milyen jellegű munkát végez Ön (és a háztartás többi tagja, a foglalkozáson belül melyet)?
- Hol dolgozik Ön (település, és azon belül intézmény / cég)?

Lakásviszonyok

- A lakás / ház a saját tulajdonában van, vagy pedig bérli?
- Mekkora a lakásának / házának a mérete?
- Részt tudott-e venni Ön a lakásának / házának a tervezésében?
- Az Ön lakóhelye pillanatnyilag a fő lakóhelyének számít-e?

Lakótörténet

- Mikor költözött ide?
- Miért költözött ide? Miért hagyta ott a régi szomszédságát?
- Hol élt az ideköltözés előtt?
- Meddig élt ott?
- Milyen volt ott élni?
- Volt-e valami, amit nagyon szeretett, vagy egyáltalán nem szeretett a régi szomszédságában?

Reklámok, elköltözés

- Hogyan hallott először erről a lakóparkról?
- Megtekintett-e egyéb hasonló lakóparkokat az ideköltözés előtt?
- Vonzást gyakoroltak Önre a lakóparknak a reklámjai? Ha igen, akkor a reklámokból mi tetszett Önnek a legjobban?
- Amikor új otthon után nézett, akkor kifejezetten elkerített és őrzött lakóparkokat keresett-e?
- A lakópark elkerített jellege nélkülözhetetlen szükséglet-e az Ön számára? Hogyha igen, akkor miért?

Lakóhelyi elégedettség

- Elégedett-e a jelenlegi lakókörülményeivel?
- A reklámok ígéretei valóra váltak-e? Az életét kevésbé stresszesnek érzi-e, mint korábban?
- Biztonságban érzi-e magát a lakóparkjában?
- Létezik-e olyan dolog az új otthonával kapcsolatban, amelyet különösen szeret, vagy ami különösen ellenszenves Önnek?
- Ön mit szeretne jobbra tenni, fejleszteni ebben a lakóparkban (például menedzsment, szomszédokkal való kapcsolatok, infrastruktúra)?
- Mennyire elégedett a lakóparki társaság (cég) menedzsmentjével?
- Mit gondol, hogyan él Ön a település többi részével összehasonlítva?
- Alkalmasnak gondolja-e a lakóparkot gyermekeket nevelni? Ha igen, akkor miért? Ha nem, akkor miért nem?

Közösségi élet

- Kik élnek még a lakóparkjában (például életkor, gyermekek, jövedelem, stb.)?
- Hány szomszédot ismer név szerint?
- Vannak-e közeli barátai a lakóparkjában?
- Milyen gyakran látják / látogatják meg egymást?
- Van-e valamilyen sajátos „közösségi érzés” a lakók körében?
 - o Ha igen, akkor hogyan jellemezné ezt? Melyek a lakók (ilyen értelemben vett) közös vonásai?
 - o Ha nem, miért nincs „közösségi érzés”?
- Használja-e a lakópark közösségi létesítményeit?
- Milyen egy tipikus nap itt, a lakóparkjában (a felkeléstől a lefekvésig, például hétköznapi vagy hétvégén)?
- A lakóparkját élettelinek (mozgalmasnak, élénk életűnek) tartja-e?

Interakciók

- Hogyha látogatókat fogad kívülről, akkor ez hogyan működik / működik?
- Hogyan jellemezné a lakópark melletti szomszédságokat?
- Ismer-e Ön valakit, vagy vannak-e barátai ezekből a szomszédságokból?
- A véleménye szerint hogyan érzékelik a lakóparkot rajta kívül?

A zárt és őrzött lakóparkban élnének a jelentősége

- A luxuslakóforma egyik fajtájának tartja-e Ön a lakóparkját?
- Ön szerint a lakóparkjában élni az élet / életstílus különleges új módját jelenti-e?
- A lakóparkjába költözését a településből (városból) való menekülésként fogja-e fel?
- Mit kínál a zárt és őrzött lakóparkja, amelyet más lakóformák nem tudnak nyújtani?

Problémák

- Mit tart a legnagyobb problémának a lakóparkjában?
- Voltak, vagy vannak-e problémái a szomszédaival? Ha igen, akkor milyen jellegűek?
- Léteznek-e olyan korlátozások, előírások vagy magatartási szabályzat, amelyeket meg szeretne változtatni?

Társadalmi háttér

- Melyik az az állami intézmény, amelyben a leginkább bízunk?
- Melyik az az állami intézmény, amelyben a legkevésbé bízunk?
- Mit gondol: az állam kezkesedik-e Önért, és az Ön személyes biztonságaért?
- Megtámadták-e már valaha testileg a településen (a lakópark településén és korábbi lakhelyén: például rablás, zaklatás / molesztálás)?
- Ön szerint Ön egy inkább biztonságos vagy pedig inkább veszélyes településen él (lakóparki település és korábbi lakhely)?

III. Interjú az illetékes várostervezési szakemberrel

- Hogyan jellemezné a zárt és őrzött szomszédságok (lakóparkok) helyzetét a településen? Hány létezik belőlük?
- Minőségi értelemben mennyire fontosak a helyi lakáspiac számára?
- Mekkora becsülné az elkerített és az el nem kerített lakófunkciójú projektek arányát?
- Hogyan értékeli Ön (a városi adminisztráció) az ilyen lakóparkok minőségét?
- Az általános rendezési terv (településszerkezeti terv / szabályozási terv) vagy az építési jog különbséget tesz-e az elkerített és a nem elkerített lakóhelyi projektek között?
- Az elzárt lakóprojekteket a települési (városi) és társadalmi kohézió szempontjából esélynek vagy veszélynek tekinti?
- Vannak-e a lakóparkokhoz kötődő konfliktusok, ha igen, akkor mi jellemzi őket?
- A zárt és őrzött lakóparkok burjánzása együtt jár-e a település fejlesztési stratégiájával, utóbbi foglalkozik-e velük?

Köz-magán kapcsolatok

- Mit kell tenniük az elkerített és őrzött lakóparkok fejlesztőinek, hogy engedélyt kapjanak ilyen komplexumok építésére? Kérem, jellemezze az eljárásmodot / folyamatot!
- A közintézményektől kap-e valamilyen formájú támogatást például a föld megszerzésével kapcsolatban?
- Léteznek-e az ilyen lakókomplexumok építésére adókedvezmények?
- Hogyan működik együtt az önkormányzattal az új infrastruktúra kiépítésében?

Az elkerített és őrzött lakóparkok ingatlanfejlesztője

- Kik az elkerített és őrzött lakóparkok ingatlanfejlesztői? Hogyan jellemezné őket (helyi – nemzetközi ingatlanfejlesztők, ezeknek a vállalkozóknak a háttere és hálózatai - tervezők, építészek banki finanszírozók, marketingesek, stb.)?
- Létezik-e fő / jelentősebb modell arra, ahogyan ezek az ingatlanfejlesztők finanszírozzák a projektjeiket?

IV. Interjú a lakópark környékén élő lakosokkal

Bevezetés

- Mit ért Ön lakópark alatt?

Háztartási szerkezet

- Ki él a házban / lakásban?
- A háztartás összes tagjának kora, neme, nemzetisége és foglalkozása?
- Van-e Önnek gyermeke / unokája? Milyen idősök?
- Igénybe vesz-e valamilyen fizetős segítséget a házimunkákban?
- Milyen munkát végez Ön (és a háztartás többi tagja)?
- Hol dolgozik Ön?

Lakásviszonyok

- A lakás / ház a saját tulajdonában van, vagy pedig bérli?
- Mekkora a lakásának / házának a mérete?
- Részt tudott-e venni Ön a lakásának / házának a tervezésében?
- Az Ön lakóhelye pillanatnyilag a fő lakóhelyének számít-e?

Lakótörténet

- Mikor költözött ide?
- Miért költözött ide? Miért hagyta ott a régi szomszédságát?
- Hol élt az ideköltözés előtt?
- Meddig élt ott?
- Milyen volt ott élni?
- Volt-e valami, amit „nagyon szeretett”, vagy „egyáltalán nem szeretett” a régi szomszédságában?

Lakóparktörténet, lakóparki reklámok

- Hallott-e arról, hogy a környéken lakópark van? Ha igen, akkor először hogyan?
- Láta-e a lakópark reklámjait?
- Ha igen, akkor mit gondol ezekről? Mi tetszett Önnek a legjobban / legkevésbé belőlük?
- Ön szerint mi volt korábban a lakópark helyén?
- Egyetért-e a területhasználat megváltozásával, vagy sem? Miért?
- A véleménye szerint miért építették meg a lakóparkot?
- Oda költözne-e, vagy sem?
- Ha igen, miért: ha nem, akkor miért nem?
- Mekkora szerepe van ebben a lakópark reklámjainak?

Lakóhelyi elégedettség

- Elégedett-e a jelenlegi lakóköörülményeivel?
- Az életét kevésbé stresszesnek érzi-e, mint korábban?
- Biztonságban érzi-e magát?
- Létezik-e olyan dolog az új otthonával kapcsolatban, amelyet különösen szeret, vagy ami különösen ellenszenves Önnek?
- Ön mit szeretne jobbra tenni, fejleszteni a környéken (például települési önkormányzat, szomszédokkal való kapcsolatok, infrastruktúra)?
- Mennyire elégedett az önkormányzattal?
- Ismer-e helyi civil szervezeteket? Ha igen, akkor mennyire elégedett velük?
- Mit gondol, hogyan él Ön a település többi részével összehasonlítva?
- Alkalmasnak gondolja-e a környékét gyermekeket nevelni? Ha igen, akkor miért? Ha nem, akkor miért nem?

Közösségi élet

- Kik élnek még a környéken (például életkor, gyermekek, jövedelem, stb.)?
- Hány szomszédot ismer név szerint?
- Vannak-e közeli barátai a környéken?
- Milyen gyakran látják / látogatják meg egymást?
- Van-e valamilyen sajátos „közösségi érzés” a lakók körében?
 - o Ha igen, akkor hogyan jellemezné ezt? Melyek a lakók (ilyen értelemben vett) közös vonásai?
 - o Ha nem, miért nincs „közösségi érzés”?
- Használja-e a környéke közösségi létesítményeit?
- Használja-e a település közösségi létesítményeit?

- Milyen egy tipikus napja a lakóhelyén (esetleges segédkérdések: hogyan, miért, meséljen kicsit többet róla)?
- Hova jár Ön és családja oktatási intézményekbe, orvoshoz, vásárolni, kikapcsolódni, szabadidőt eltölteni?
- Ön szerint van-e eltérés ebben a lakóparkban élőkhez képest?
- A környékét / a települését élettelinek, mozgalmas életűnek tartja-e?

Interakciók

- Járt-e már a lakóparkban?
- Hogyha igen, akkor hogyan ment be/ki?
- Hogyan jellemezné a lakóparkot és az ott élőket?
- Ismer-e Ön valakit, vagy vannak-e barátai a lakóparkból?
- A véleménye szerint hogyan érzékelik az Ön környékét a lakóparkban?

A zárt és őrzött lakóparkok jelentősége

- A luxuslakóforma egyik fajtájának tartja-e a lakóparkot?
- Ön szerint a lakóparkban élés az élet / életstílus különleges új módját jelenti-e?
- Másoknak a lakóparkba költözését a településből (városból) való menekülésként fogja-e fel?
- Mit kínál a zárt és őrzött lakópark, amelyet más lakóformák nem tudnak nyújtani?

Problémák

- Mit tart a legnagyobb problémának a környéken?
- Mit tart a legnagyobb problémának a településen?
- Voltak, vagy vannak-e problémái a szomszédjaival? Ha igen, akkor milyenek?
- Léteznek-e olyan korlátozások, előírások vagy szabályok a településen, amelyeket meg szeretne változtatni?

Társadalmi háttér

- Melyik az az állami intézmény (közintézmény), amelyben a leginkább bízik?
- Melyik az az állami intézmény (közintézmény), amelyben a legkevésbé bízik?
- Mit gondol, hogy az állam kezeskedik-e Önért, és az Ön személyes biztonságáért?
- Megtámadták-e már valaha testileg a településen (például rablás, zaklatás / molesztálás)?
- Ön szerint Ön egy inkább biztonságos vagy pedig inkább veszélyes településen él?

V. Interjú a helyi (környezetvédő- vagy településfejlesztő) civil szervezet tagjával

Bevezetés

- Mit ért Ön lakópark alatt?
- Mikor és miért jött létre a civil szervezet?
- Melyek a főbb jellemzői (célok, taglétszám, elért eredmények)?
- Milyen a viszonya a települési önkormányzattal, más civil szervezetekkel és a lakóparkban élőkkel?

A lakóparkok általános jellemzői

- Hogyan jellemezné a zárt és őrzött szomszédságok (lakóparkok) helyzetét a településen? Hány létezik belőlük?
- Ön szerint mi volt korábban a lakópark(ok) helyén?
- Egyetért-e a területhasználat megváltozásával, vagy sem? Miért?
- A véleménye alapján miért építették meg a lakóparkokat?
- Minőségi értelemben mennyire fontosak a helyi lakás piac számára?
- Mekkora becsülne az elkerített és az el nem kerített lakófunkciójú projektek arányát?
- Hogyan értékeli Ön az ilyen lakóparkok minőségét?
- Láta-e a lakóparkok reklámjait? Ha igen, akkor mi a véleménye róluk?
- Az általános rendezési terv (településszerkezeti terv / szabályozási terv) vagy az építési jog különbséget tesz-e az elkerített és a nem elkerített lakóhelyi projektek között?
- Le tudná-e írni a lakópark lakóinak társadalmi-gazdasági jellemzőit (életkor, háztartások szerkezete, foglalkozás, nemzetiség)?
- Ön szerint hova járnak a lakóparkokban élők oktatási intézményekbe, orvoshoz, vásárolni, kikapcsolódni, szabadidőt eltölteni?
- Van-e eltérés ebben a lakópark környékén élőkhez képest?
- Hogyan érzékelik a lakóparkokban élők és a környékük egymást?
- Ön szerint milyenek a kapcsolatok a lakóparkokban és a környékükön / településen élők között?
- Az elzárt lakóprojekteket a települési (városi) és társadalmi kohézió szempontjából esélynek vagy veszélynek tekinti?
- Vannak-e a lakóparkokhoz kapcsolódó konfliktusok? Ha igen, akkor melyek ezek és mi jellemzi őket?
- A zárt és őrzött lakóparkok számának növekedése összhangban van-e a település fejlesztési stratégiájával, utóbbi foglalkozik-e velük?

Köz-magán kapcsolatok

- Mit kell tenniük az elkerített és őrzött lakóparkok fejlesztőinek, hogy engedélyt kapjanak ilyen komplexumok építésére? Kérem, jellemezze az eljárásmodot / folyamatot!
- A közintézményektől kapnak-e az ingatlanfejlesztők valamilyen (formájú) támogatást például a föld megszerzésével kapcsolatban?
- Léteznek-e az ilyen lakókomplexumok építésére adókedvezmények?

- Hogyan működik együtt az ingatlanfejlesztő az önkormányzattal az új infrastruktúra kiépítésében?

Az elkerített és őrzött lakóparkok ingatlanfejlesztője

- Kik az elkerített és őrzött lakóparkok ingatlanfejlesztői? Hogyan jellemezné őket (helyi – nemzetközi ingatlanfejlesztők, ezeknek a vállalkozóknak a háttere és hálózatai - tervezők, építésszek banki finanszírozók, marketingesek, stb.)?
- Létezik-e fő / jelentősebb modell arra, ahogyan ezek az ingatlanfejlesztők finanszírozzák a projektjeiket?

Az interjúalany személyi adottságai

- Mit tanult Ön korábban?
- Hol szerezte meg a diplomáját?
- Mikor csatlakozott a civil szervezethez?

4. melléklet. Fényképgyűjtemény.



1. kép. Egy lakópark bejárata az USA-ban
(Forrás: [50])



2. kép. A Villa Montmorency (Párizs) bejárata
(Forrás: [49])



3. kép. A lakóparkok és falaik az USA szuburbán öveiben sok helyen már általánosan elterjedtek

(Forrás: LE GOIX, R. – WEBSTER, C. 2008, fénykép készítője: LE GOIX, R.)



4. kép. Egy nyomornegyed és lakópark határa São Paulóban

(Forrás: [51])



5. kép. Egy dél-afrikai köztársasági „security village” ellenőrzési pontja
(Forrás: LE GOIX, R. – WEBSTER, C. 2008, fénykép készítője: LE GOIX, R.)



6. kép. Új lakópark neoklasszikus bejárata a Kínai Népköztársaságban,
Peking külső övezetében
(Forrás: WEBSTER, C. – WU, F. – ZHAO, J. 2006)



7. kép. Francia lakópark bejárata (Toulouse)
(Forrás: [52])



8. kép. A kiskörmendi Wekerle-telep a hazai „első generációs” telep lakóforma példája
(Forrás: saját felvétel, 2009)



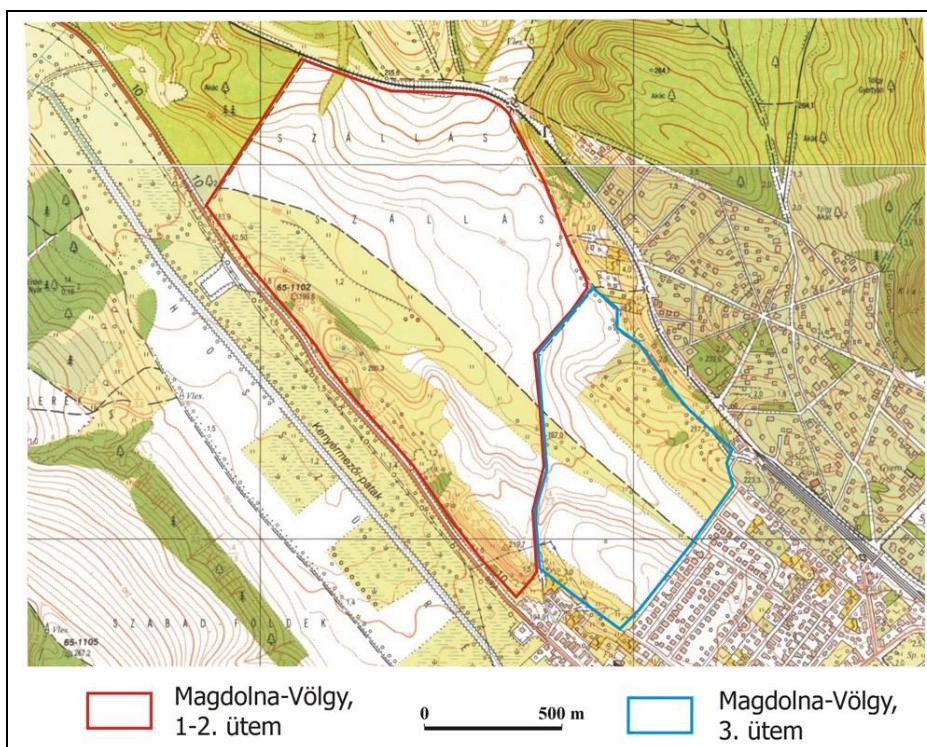
9. kép. A Sasad Liget lakópark épülő ütemei 2009-ben
(szabadon álló apartmanházak, 3.2. altípus, Budapest, XI. kerület)
(Forrás Google Earth 2010, felvétel ideje: 2009)



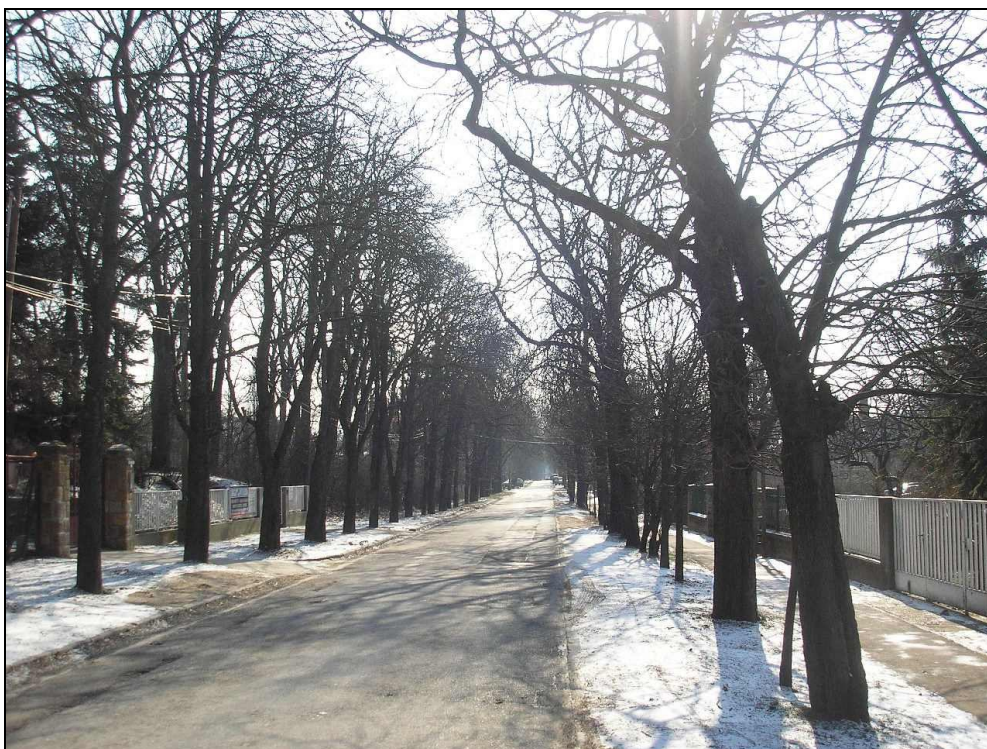
10. kép. A Palazzo Dorotya (belvárosi átalakított, 4. típus, Budapest, V. ker.)
lakópark létesítése a régi ingatlan homlokzatának meghagyásával
(Forrás saját felvétel, 2009)



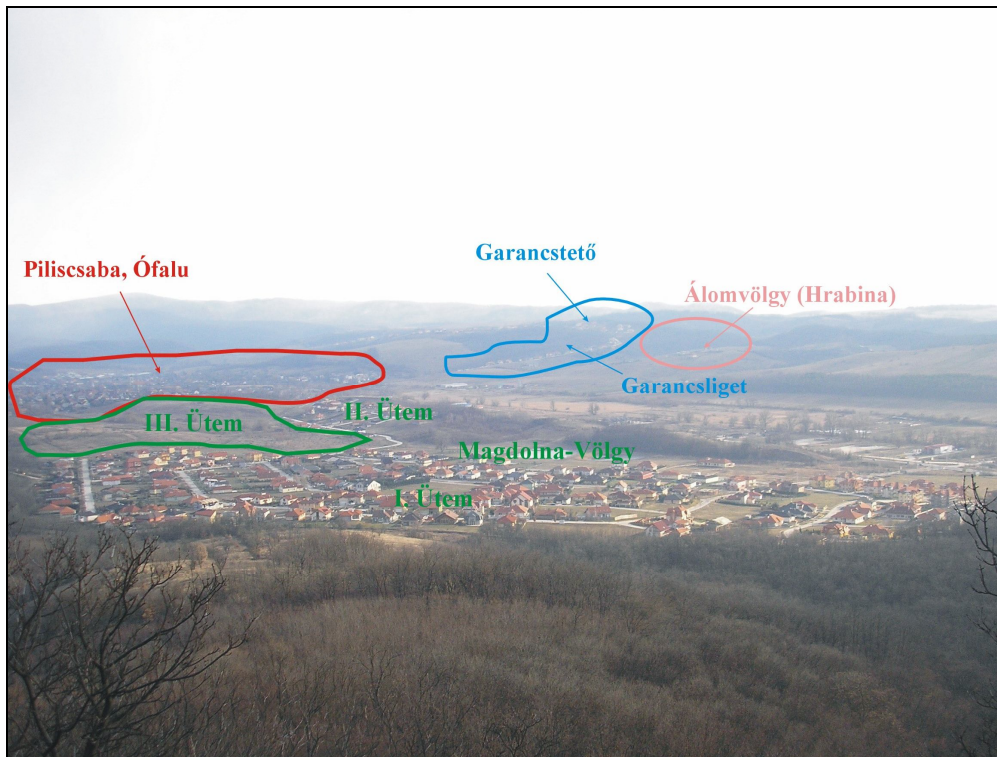
11. kép. A Palazzo Dorottya felújított földszinti helyisége
(Forrás: [37], 2011)



12. kép. A piliscsabai Magdolna-Völgy területe a beépítés előtt (1980-as évek vége)
(Forrás: Egységes Országos Térképrendszer alapján saját szerkesztés)



13. kép. A piliscsabai klotildligeti villanegyed fasora
(Forrás saját felvétel, 2010)



14. kép. Piliscsaba néhány – a kutatás szempontjából jelentősebb – településrésze
(Forrás saját felvétel, 2010)



15. kép. A Magdolna-Völgy lakóparktól keletre fekvő „OTP-telep”, Piliscsaba
(Forrás saját felvétel, 2010)



16. kép. Piliscsaba, a Magdolna-Völgy lakópark
délkeleti, útburkolat nélküli szomszédsága (Dülő út)
(Forrás saját felvétel, 2010)



17. kép. Pilisjászfalu Tulics-tanya nevű, szegények által lakott külterületi része
(Forrás saját felvétel, 2010)



18. kép. A piliscsabai Magdolna-Völgy (családi házas, 1. típus) lakópark
őrzött és sorompóval ellátott bejárata
(Forrás saját felvétel, 2010)



19. kép. A piliscsabai Magdolna-Völgy lakópark kerítéssel körbezárt területe
(Forrás saját felvétel, 2010)



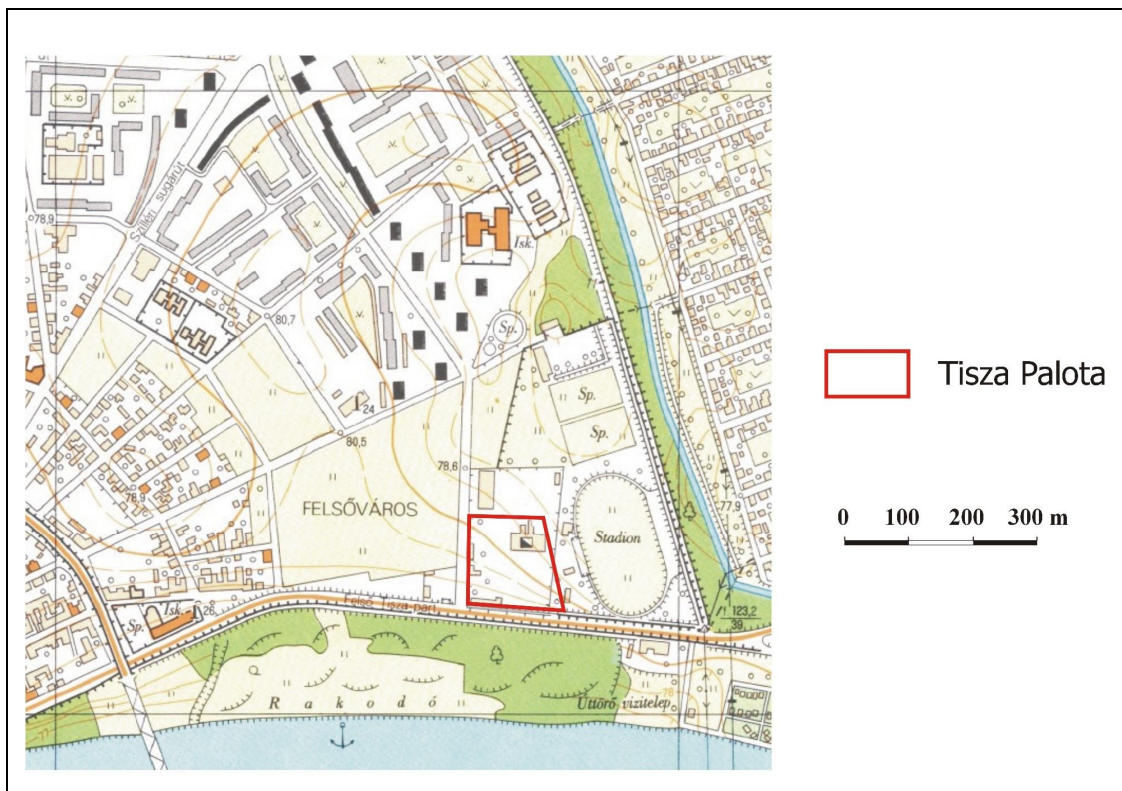
20. kép. A kettős elkerítettség jelensége a piliscsabai Magdolna-Völgy lakóparkban
(Forrás saját felvétel, 2010)



21. kép. Egy használaton kívüli temető helyén létesült nem zárt lakópark
(Szeged, Franciahögy lakópark)
(Forrás saját felvétel, 2007)



22. kép. A lakók által a környezetüktől utólag részlegesen elzárt, nem igazi lakópark
(Szeged, Marostói lakópark)
(Forrás saját felvétel, 2007)



23. kép. A szegedi Tisza Palota területe a beépítés előtt (1983)
(Forrás Egységes Országos Térképrendszer alapján saját szerkesztés)



24. kép. A szegedi Tisza Palota (apartmanházas, 3.2. altípus) lakópark
és környéke légi felvételen
(Forrás Real Hungary Nyrt., 2010)



25. kép. Szeged, petőfitelepi utcakép (a Tisza Palota közelében)
(Forrás saját felvétel, 2009)



26. kép. A szegedi egykori fatelep területe a Tisza Palota tereprendevezésekor
(Forrás saját felvétel, 2007)



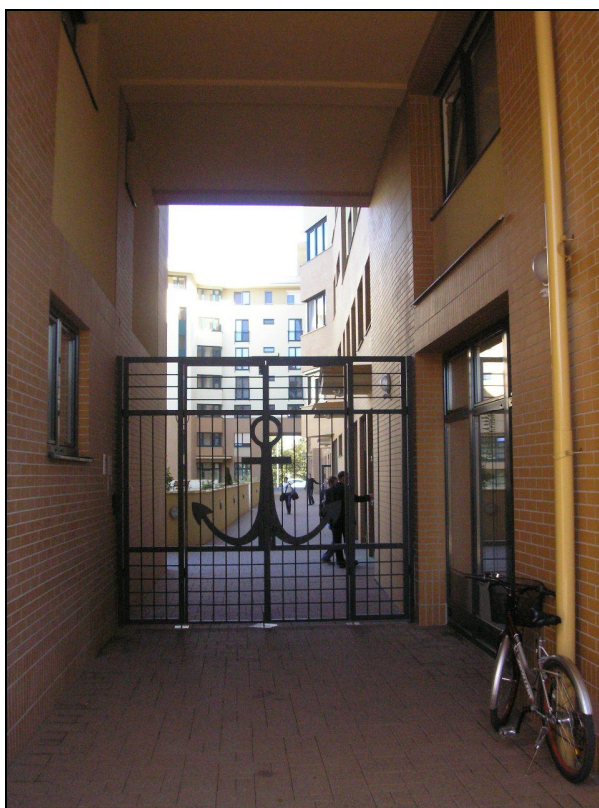
27. kép. A Tisza Palota zárt, parkosított belső udvara végleges befejezése előtt (Szeged)
(Forrás saját felvétel, 2010)



28. kép. A Tisza Palota hajóorrot szimbolizáló délnyugati épületrésze (Szeged)
(Forrás saját felvétel, 2010)



29. kép. A Tisza Palota feltöltött területe (a belső udvar alatti mélygarázzsal, Szeged)
(Forrás saját felvétel, 2010)



30. kép. A Tisza Palota délnyugati bejárata, a vízi életre utaló horgony szimbólummal (Szeged)
(Forrás saját felvétel, 2010)



31. kép. A Tisza Palota alatti mélygarázs sorompóval és ráccsal védett bejárata (Szeged)
(Forrás saját felvétel, 2010)



32. kép. A Tisza Palota óriásposzter-hirdetése (az épülő beruházás előtt) (Szeged)
(Forrás saját felvétel, 2008)



33. kép. A kecskeméti „Zöld Folyosóba” ékelődő, nem zárt Domb „lakópark” (balra) és Arborétum lakópark (jobbra)
(Forrás saját felvétel, 2010)



34. kép. A Domb lakópark őrbódéiban időszakosan fegyveres őrök felügyelnek (Kecskemét)
(Forrás saját felvétel, 2010)



35. kép. A Domb „lakóparkban” található Kecskemét egyik legdrágább ingatlanjai
(Forrás: saját felvétel, 2010)



36. kép. A körkörösén zárt, tömbrehabilitációval létesült kecskeméti Forrás lakópark
(tömbtársasházi, 2.1. altípus)
(Forrás saját felvétel, 2010)



37. kép. A zárt belső udvarral rendelkező Margaréta lakópark
(telekhatáron álló, 2.3. altípus, Kecskemét)
(Forrás saját felvétel, 2010)



38. kép. A Centrál lakópark elkészült, elkerített tömbegységei
(telekhatáron álló, 2.3. altípus, Kecskemét)
(Forrás saját felvétel, 2010)



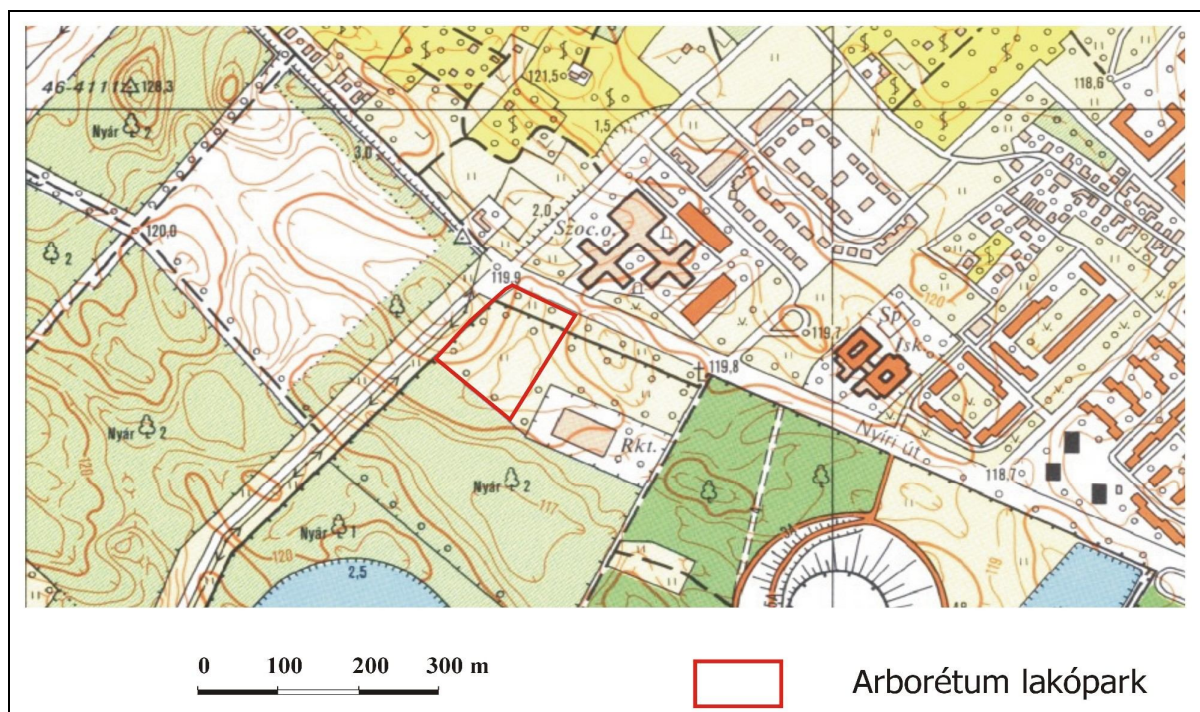
39. kép. A sor- és ikerházas beépítésű Holland- és Bogovicsfalu Kecskeméten
(Forrás saját felvétel, 2010)



40. kép. A széchenyivárosi lakótelep északnyugati része, Kecskemét
(Forrás saját felvétel, 2010)



41. kép. A kecskeméti Arborétum lakóparktól 70 m-re lévő máriahegyi tanya
(Forrás saját felvétel, 2010)



42. kép. A kecskeméti Arborétum lakópark területe a beépítés előtt (1989)
(Forrás Egységes Országos Térképrendszer alapján saját szerkesztés)



43. kép. Arborétum lakópark (társasházi, 2.2. altípus) bejárata, jobbra a sorompónál a gondnoki fülke (korábban portaszolgálati helyiség), Kecskemét
(Forrás: saját felvétel, 2009)



44. kép. Az Arborétum lakópark közösségi létesítményei (játszótér, ivókút, padok), Kecskemét
(Forrás: saját felvétel, 2010)



45. kép. Az Arborétum lakópark sorházai (a lakók által létrehozott, szűk körben használt magánhomokozóval), Kecskemét
(Forrás: saját felvétel, 2010)



46. kép. Az Arborétum lakópark sorházaihoz tartozó, nagyobb zárt kert (a sövény mögötti kerítés a Domb „lakóparktól” választja el), Kecskemét
(Forrás: saját felvétel, 2010)



47. kép. Az Arborétum lakópark egyik sorházas részének utcáját védő „magánsorompó”,
Kecskemét
(Forrás: saját felvétel, 2010)



48. kép. A kecskeméti Arborétum lakópark 3. ütemének reklámja a lakópark mellett
(Forrás: saját felvétel, 2010)